Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 14. december 2023

Sagsnr. 2023-116091

Sagens parter:

Odense Letbane P/S

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

mod

Virksomhed 1 **A/S**

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 og 2

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 99)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for midlertidig brug af arealer i forbindelse med etablering af Odense Letbane.

Torsdag den 14. december 2023, ca. kl. 9.00, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1 . Til stede ved

taksationskommissionens behandling af sagen var formanden professor, ph.d., Louise Halleskov, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Niels Knud Eriksen og ingeniør Mikael Dahl-Jensen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, maskintekniker Poul-Erik Hansen og ejendomsmægler Tom Sørensen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Inger Juhl Larsen, Mølbak Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af anlægsmyndigheden, som gav møde ved jurist Louise Schmidt, Odense Letbane, landinspektør Jakob Anholm Hansen, COWI A/S og advokat Alexander Nørhave Kristiansen, Bech-Bruun.

Lodsejeren gav møde ved administrerende direktør D , Virksomhed 2 A/S og advokat Kristian Dalsgaard, Smith Knudsen Advokatfirma.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Mikael Primsø, Taksationssekretariatet.

Sagens oplysninger

Ejendommen udgjorde på ekspropriationstidspunktet et ubebygget areal på 48.723 m^2.

Ejendommen, der er beliggende i byzone, var i Kommuneplan 2013-2025 udlagt til blandet bolig og erhverv og var ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2015 vurderet til en grundværdi på 12.180.800 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfattede afståelse af et areal på 2.985 m^2 til udvidelse af X-vej , pålæg af servitut om midlertidig brug af et areal på 6.555 m^2 som arbejdsareal, nedlæggelse af overkørsler og privat vej, Y-vej , samt etablering af ny stitilslutning til X-vej .

Sagen er behandlet sammen med lb.nr. 97 og 98.

Sagens omstændigheder er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 2. november 2023.

Ekspropriationskommissionen har for lb.nr. 97, 98 og 99 afsagt en samlet kendelse, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 2. november 2022

"Kommissionen har opgjort det midlertidige arbejdsareal areal til 3935 m2 på baggrund af det oplyste arealforbrug fra Anlægsmyndigheden.

Det fremgår af det for kommissionen fremlagte, at anlægsmyndigheden ikke særskilt har orienteret lodsejer om det løbende arealforbrug, men afslutningsvis har opgjort det anvendte areal til 3935 m2. Lodsejer bestrider ikke det anvendte areals størrelse, men er uenig i opgørelsesmetoden.

Anlægsmyndigheden har efter det på forretningen oplyste ikke særskilt orienteret lodsejer om ibrugtagning af arealerne og kun i begrænset omfang om ophøret. Endvidere blev aflevering af sidste arbejdsareal forsinket, og aflevering er efter det oplyste sket på foranledning af lodsejers henvendelser til anlægsmyndigheden.

Kommissionen lægger til grund, at arbejdsarealerne i varierende tidsmæssig udstrækning har været anvendt i en periode, som strækker sig fra 1. april 2018 til 1. marts 2022.

Kommissionen har på baggrund af det oplyste tilkendt et skønsmæssigt beløb for den midlertidige brug af arealerne på kr. 100.000.

Beløbet er fastsat under hensyn til arealets størrelse, periodens udstrækning og arealets karakter.

En enig kommission fandt ikke grundlag for at foretage fradrag for fordele med hensyn til brugen af det midlertidige areal i anlægsfasen. Det er kommissionens opfattelse, at der ikke kan siges at være en sådan sammenhæng mellem den midlertidig brug af arbejdsarealerne og det forhold, at der etableres en letbane, at der er et grundlag for at foretage fradrag i betaling for brug af de lejede arealer, som alene har karakter af en jordleje.

En enig kommission fandt heller ikke grundlag for at betale lodsejer et selvstændigt beløb for ejendomsskat.

Ejendomsskatten skal betales af den, der til enhver tid er ejer af ejendommen, hvorfor ejendomsskatten formodningsvist er indeholdt i lejen.

Herefter bestemmes:

For samtlige ulemper, herunder leje af arbejdsarealer i anlægsperioden 100.000 kr.
For sagkyndig bistand 20.000 kr.

Beløbene forrentes ikke, da renten på tidspunktet for afslutning af anlægsarbejderne var 0,00%.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 21, stk. 1 i bekendtgørelse af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, lov nr. 1161 af 20. november 2018.

Hermed afsluttedes forretningen."

Parternes påstande og synspunkter

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, så den samlede erstatning for midlertidig brug af arbejdsarealer på matr.nr. 3 , 4 , 1 og 2 nedsættes til 0 kr.

Anlægsmyndigheden anførte, at erstatningsfastsættelsen skal ske ud fra det faktiske arealforbrug og den faktiske anlægsperiode. Det er rigtigt nok, at man oprindeligt

reserverede et midlertidigt arbejdsareal på 6.500 m^2, men det skyldes, at det på ekspropriationstidspunktet kan være svært at estimere behovet. Derfor er det også fast praksis, at man først opgør erstatningen, når arealerne er forladt, og man kender den faktiske areal- og tidsmæssige udstrækning af det ekspropriative indgreb.

Anlægsmyndigheden har bl.a. på baggrund af dronefotos i anlægsperioden opgjort den arealmæssige udstrækning af det midlertidige anlægsarbejde til 3.935 m^2.

I forhold til den tidsmæssige udstrækning oplyste anlægsmyndigheden, at arealet syd for X-vej blev brugt i 47 måneder, mens arealet nord for X-vej kun blev brugt i 38 måneder. Det fremgår af den mailkorrespondance, der stod på mellem parterne fra den 26. august 2021 til den 28. februar 2022, at arealet nord for X-vej var ryddet og klar til at blive leveret tilbage ved udgangen af oktober 2021. Det eneste lille spørgsmål, der stod tilbage, var, om lodsejeren ønskede at få et byggepladshegn, der før havde stået på arealet, sat op igen.

Anlægsmyndigheden pegede på, at lodsejeren ikke har brugt arealerne, og derfor har lodsejeren ikke lidt noget tab. Hvis man ud fra en berigelsestankegang kommer frem til, at det ikke kan passe, at man som anlægsmyndighed kan bruge et areal uden at betale for det, må man ud fra samme tankegang komme frem til, at lodsejeren opnår en ubegrundet berigelse. Anlægsmyndigheden har ikke fået nogen berigelse ud af den periode, hvor arealerne har stået ubenyttet hen.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at det ligger indbygget i grundlovens § 73, at ekspropriationsindgreb skal begrænses mest muligt. Der kan imidlertid være et incitament til at holde mest muligt på et helt areal – også selv om dele af arealet kunne have været frigivet - hvis anlægsmyndighederne skal betale erstatning for hele arealet uanset hvad.

Anlægsmyndigheden anførte, at arealet nord for X-vej er et græsareal, og arealet syd for X-vej er et begroet areal. Ingen af arealerne blev brugt til noget, og lodsejeren har som nævnt ikke lidt noget tab som følge af anlægsmyndighedens brug af arealerne. Man har f.eks. ikke taget parkeringspladser, så ejeren skulle ud at finde andre, og arealerne har ikke genereret nogen lejeindtægt. Det er først nu – lige op til forretningsdagen – lykkedes at leje en strimmel på 1.000 m^2 ud.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at det udlejede areal ikke er en del af de ekspropriierede arealer. Den aftalte leje på 60.000 kr. pr. år er efter anlægsmyndighedens opfattelse heller ikke et udtryk for markedslejen, da lejeren er en nabo – FDM – med et særligt pladsbehov, der kun kan udvide et sted hen. Lejemålet er derfor lidt 'liebhaveragtigt'.

Anlægsmyndigheden pegede på, at udgangspunktet for erstatning er, at man skal have lidt et tab, og der gælder ikke noget erstatningsretligt princip om, at man altid har krav på 10% af arealets værdi. Det er dog korrekt, at synspunktet er indgået som et vejledende moment i nogle sager fra taksationspraksis, f.eks. Taksationskommissionen for Sjællands kendelse af 13. maj 2013 og Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jyllands kendelse af 29. maj 2013, hvor der i begge sager var tale om ubenyttede græsarealer.

Anlægsmyndigheden var indforstået med, at lodsejeren godt ville kunne have fået lidt alligevel, selv om der ikke er lidt noget tab, og anførte, at erstatningen – bl.a. på baggrund af de nævnte sager fra taksationspraksis – skønsmæssigt kunne have været fastsat til 100.000 kr. svarende til 5,50 kr. pr. m^2.

Imidlertid bør erstatningen bortfalde, idet værdiforøgelsen af restejendommen er større end værdien af det midlertidigt afståede areal. Man har et princip om, at den eksproprierede skal have fuldstændig erstatning. Det betyder, at man på den ene side skal have dækket sit tab, men man skal på den anden side heller ikke have mere, end man ellers ville have fået. Dette princip kommer til udtryk både i den almindelige erstatningsret, grundlovens § 73, og vejlovens § 103. Det kan måske virke hårdt, at lodsejeren ikke kan få erstatning her og nu for anlægsmyndighedens brug af arealet. Man skal dog have for øje, at der nu er kommet et centralt trafikknudepunkt ved siden af ejendommen, og at der på et tidspunkt også vil komme en værdistigning, som lodsejeren vil få del i.

Anlægsmyndigheden pegede på, at der er solid evidens for, at der kommer en værdistigning, når der kommer en letbane. Værdien af boliger forøges, virksomheder er villige til at betale mere for at få adgang til lejemål, byomdannelsesprojekter kan blive rentable osv. Grunden hertil er den simple, at når først skinnerne er lagt, så bliver de liggende, hvorimod busruter kan flyttes rundt. Der er heller ikke det samme behov for parkeringspladser, hvilket gør området mere lukrativt, for det er ikke parkeringspladserne, der sælger, men de kvadratmeter, der kan bygges på. Værdistigningen forudsætter ikke, at der er tale om bolig- eller erhvervsområder. Man har også - og måske endda i højere grad - set effekten for de lager- og produktionsvirksomheder, der ligger i periferien af København.

Letbanen indebærer, at området skifter karakter, hvilket gælder, uanset om der i forvejen er en infrastruktur. Anlægsmyndigheden oplyste, at Arriva, som driver Svendborgbanen, netop har ændret køreplanen, så der er kommet flere afgange, og alle tog stopper ved Hjallese Station, som Arriva nu kalder et centralt knudepunkt. Der kommer en synergi mellem den bestående infrastruktur og letbanen – et *overflow*, som også er interessant for de virksomheder, der kommer til at ligge i området. At der allerede er begyndt at ske noget i området, kan også ses på nabogrunden, hvor en tidligere industrigrund er blevet omdannet til det nye og eftertragtede boligkvarter Adresse 3 .

Anlægsmyndigheden bemærkede, at det fremgår af lodsejerens egen projektbeskrivelse *" --- -området – byfornyelse i Hjallese"* fra 2009, at man allerede dengang var opmærksom på letbanens forløb. Det fremgår af projektbeskrivelsens kortbilag, at man havde tanker om, at letbanen skulle løbe tværs over grunden og inkorporeres i byudviklingen. Af Odense Kommunes helhedsplan for --- -området i Hjallese fra 2011 fremgår det, at området vil blive et mere attraktivt sted at have bolig på grund af, at letbanen vil forbinde området til bl.a. hospitalet og universitetet.

Anlægsmyndigheden anførte, at synspunktet både er kommet til udtryk i taksationspraksis - f.eks. i flere kendelser fra ekspropriationskommissionen om anlægget af Metro Cityringen og Hovedstadens Letbane – og i retspraksis i Vestre Landsrets dom af 31. oktober 2023 om Aarhus Letbane, hvori det bl.a. hedder, at letbanen har været en forudsætning for byudviklingen. Det fremgår videre af dommen, at det er uden

betydning, om fordelene er generelle eller specifikke, idet landsretten har foretaget fradrag i erstatningen, uanset om også andre ejendomme har opnået værdistigning som følge af anlægget.

I forhold til det tidsmæssige aspekt bemærkede anlægsmyndigheden, at arbejdet med letbanen i Odense blev påbegyndt i 2018, og letbanen begyndte at køre i 2022. Arbejdet med letbanen i Aarhus blev påbegyndt i 2012, og letbanen begyndte at køre i 2017. Byudviklingen var endnu ikke kommet i 2023, men alligevel foretog landsretten uden tøven fradrag for fordele.

Anlægsmyndigheden var uenig med ekspropriationskommissionen i, at der ikke er årsagssammenhæng mellem den midlertidige brug af arbejdsarealerne og det forhold, at der etableres en letbane. Efter anlægsmyndighedens opfattelse er brugen af de midlertidige arbejdsarealer en nødvendig forudsætning for etableringen af letbanen. Man kan slet ikke anlægge letbanen og få de fordele, som letbanen tilfører restejendommen, medmindre man har midlertidige arbejdsarealer til rådighed.

At man kan foretage fradrag for fordele, hvis der er tale om midlertidig brug, synes også at fremgå af Taksationskommissionen for Sjællands kendelse af 30. juni 2020 (KFE 2020.1252). Da der i afgørelsen er gjort en masse ud af, hvorfor man i det konkrete tilfælde ikke skulle foretage fradrag for fordele, må det forudsætningsvis betyde, at man i kommissionen må have gået ud fra, at man godt kan.

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, så den samlede erstatning for midlertidig brug af arbejdsarealerne på matr.nr. 3 , 4 , 1 og 2 forhøjes til 781.189,08 kr.

Lodsejeren pegede på, at ekspropriationskommissionen ved sin afgørelse har lagt til grund, at arealerne har været anvendt i perioden fra den 1. april 2018 til den 1. marts 2022. Anlægsmyndigheden kan ikke påberåbe sig, at der undervejs er sket delvis frigivelse af arealerne, idet man ikke har givet lodsejeren besked herom. Tværtimod fremgår det af den mailkorrespondance, der stod på mellem parterne fra den 26. august 2021 til den 28. februar 2022, at anlægsmyndigheden havde problemer med at frigive arealerne pga. samarbejdsvanskeligheder med en entreprenør, og at arealerne først blev rømmet i slutningen af februar 2022.

Det kan ifølge lodsejeren heller ikke være rigtigt, at man fra anlægsmyndighedens side kan disponere over arealer i næsten 4 år uden at betale erstatning for den periode. Lodsejeren var indforstået med, at anlægsmyndigheden havde et behov for at ekspropriere tilstødende arealer af hensyn til anlægsarbejdet, udjævning af grøfter osv. For arealet på matr.nr. 1 , der ligger på den modsatte side af X-vej , var situationen imidlertid en helt anden. Det blev eksproprieret for at få en lettere virksomhedsdrift i forbindelse med etableringen af letbanen. Anlægsmyndigheden kunne have fundet et andet areal andre steder i byen, men nu var man så heldig, at man kunne bruge lodsejerens areal. Derfor skal anlægsmyndigheden selvfølgelig betale for brugen af arealet. Det er simpel leje, og det kan man få andre til at betale – f.eks. FDM, som lodsejeren netop har udlejet en anden del af ejendommen til. Lodsejeren har betalt ejendomsskat for arealerne i hele perioden.

Lodsejeren anførte, at der skal betales erstatning for hele det areal på 6.555 m^2, som ifølge arealfortegnelserne blev midlertidigt eksproprieret. Lodsejeren har ikke haft

nogen indflydelse på, hvor stort et areal, anlægsmyndigheden rent faktisk har anvendt, eller mulighed for at efterprøve arealopgørelsen. Det er at vende tingene på hovedet at påstå, at lodsejeren får en berigelse ud af de arealer, som anlægsmyndigheden ikke faktisk har anvendt. Anlægsmyndigheden har siden ekspropriationens gennemførelse haft den fulde retlige rådighed over hele det midlertidigt eksproprierede areal, mens lodsejeren har været retligt afskåret fra at råde over nogen del heraf.

De 100.000 kr., som ekspropriationskommissionen har tilkendt lodsejeren i erstatning, svarer ikke til 5,50 kr. pr. m^2. Det gør de kun, fordi ekspropriationskommissionen ved sin afgørelse fejlagtigt har lagt til grund, at det er det mindre areal på 3.935 m^2, som anlægsmyndigheden har oplyst, at man konkret har brugt, der skal betales erstatning for.

Lodsejeren pegede på, at arealet ikke ligger ude på landet, men inde midt i Odense, og at det derfor er misvisende at betegne arealerne som 'græsarealer'. Lodsejeren oplyste, at der allerede for et par år siden var drøftelser med FDM i forhold til leje af arealet. Der kom ikke noget ud af forhandlingerne dengang, men det er der så kommet nu, og lodsejeren har netop udlejet 1.000 m^2 af matr.nr. 1 til FDM for 60.000 kr. i årlig leje. Det er det beløb, der efter lodsejerens opfattelse skal tages udgangspunkt i, når man skal beregne erstatningen.

Lodsejeren anførte, at der i teori og praksis synes at være enighed om, at man giver et beløb svarende til 10% af arealets værdi i erstatning for et midlertidigt eksproprieret areal. Hvis man her dividerer ejendomsskatterne med arealets størrelse, får man nøjagtig 250 kr. pr. år, så de 25 kr. pr. m^2 passer som fod i hose.

Lodsejeren oplyste, at matr.nr. 1 den 15. november 2023 er blevet overdraget til et søsterselskab i --- -koncernen. Værdien af det overdragede areal blev – bl.a. på baggrund af indhentede bindende svar fra SKAT – fastsat til nøjagtig 250 kr. pr. m^2. Så vi ved nøjagtig, hvad arealet er værd.

Det er heller ikke et fremmed beløb, idet det var fremme allerede tilbage i 2016 i forbindelse med ekspropriationen, hvor et beløb på 25-30 kr. pr. m^2 blev nævnt.

Lodsejeren var enig med ekspropriationskommissionen i, at der ikke kan foretages fradrag for fordele i erstatning for midlertidig brug af arbejdsarealer. Ekspropriation til eje og ekspropriation til midlertidig brug er to helt forskellige ting. Når man i praksis har argumenteret for fradrag for fordele, har man altid henvist til fremtidige fordele for ejendomme, som er blevet berørt af en permanent ekspropriation. Det skyldes nogle helt specielle forhold, som hverken er konkret eller generelt til stede, når det drejer sig om ekspropriation til midlertidig brug.

Lodsejeren anførte, at det ikke er tilstrækkeligt at henvise til de sandsynlige værdistigninger, der kommer i et område som følge af nærheden til et nyt anlæg som f.eks. en letbane. Der skal foretages en konkret vurdering af anlæggets betydning for den enkelte ejendom, herunder om anlægget medfører ændrede muligheder for anvendelsen af ejendommen, og letbanen er ikke nødvendig for udnyttelsen af de ubebyggede ejendomme.

Lodsejeren oplyste, at den planlægning, der gør, at man kan bebygge matr.nr. 2 , var til stede, før anlægsloven om letbanen blev vedtaget, og matr.nr. 1 er en industrigrund, som ikke kan bebygges med boliger. Derfor har den ikke nogen fordele ud af, at der på den anden side af gaden er kommet en letbane selv med nok så mange passagerer. Ejendommene havde allerede en god beliggenhed i forhold til infrastruktur. Der er kort afstand til motorvejen, og det er Svendborg-banen og busserne, der kører ind til byen, mens Hjallese Station er letbanens endestation.

Det har ikke bibragt arealerne nogen værdi, at de har været midlertidigt ekspropriet. Ekspropriationen var heller ikke nødvendig for etableringen af letbanen. Man har endda eksproprieret et større areal, end man har gjort brug af. Formålet med den midlertidige ekspropriation var at imødekomme anlægsmyndighedens ønske om at lette arbejdet, så man kunne spare penge på transport og udgifter til leje af oplagspladser andre steder.

Lodsejeren bemærkede, at det forekommer spekulativt, når anlægsmyndigheden har henvist til, hvad man tænkte i forbindelse med udarbejdelsen af lodsejerens projektbeskrivelse fra 2009. Det er ikke forbudt at anprise sine varer, og det er heller ikke usædvanligt, at man tænker på, hvad der måske kan komme. Det er dog ikke ensbetydende med, at man kan få lov til at køre en letbane ned igennem området uden at skulle betale for det. Det er heller ikke nogen hemmelighed, at lodsejeren gerne vil lave et blandet bolig- og erhvervsprojekt. Når man taler om fradrag for fordele, er der også et tidsmæssigt aspekt, og det må være kortere og dermed forpasset – i hvert fald når der som her er tale om midlertidig ekspropriation.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen finder efter en konkret vurdering, at det samlede midlertidige arbejdsareal – matr.nr. 3 , 4 , 1 og 2 (lb.nr. 97, 98 og 99) – skal opgøres til det fulde eksproprierede areal, dvs. 6.555 m^2

Det forhold, at det faktiske arealforbrug af anlægsmyndigheden er opgjort til 3.935 m^2, kan i den konkrete sag ikke føre til en ændret vurdering, da taksationskommissionen ikke finder, at anlægsmyndigheden i anvendelsesperioden klart har tilkendegivet over for lodsejeren, at der kun blev disponeret over et mindre areal.

Vedrørende den tidsmæssige udstrækning af den midlertidige ekspropriation er taksationskommissionen enig med ekspropriationskommissionen i, at den relevante tidsperiode for det samlede areal strækker sig fra den 1. april 2018 til den 1. marts 2022 (47 måneder), da anlægsmyndigheden ikke klart har tilkendegivet over for lodsejeren, at denne kunne disponere over dele af arealet på et tidligere tidspunkt.

Taksationskommissionen lægger til grund, at der er tale om græsarealer, der på ekspropriationstidspunktet ikke blev anvendt, og som på dette tidspunkt havde stået ubenyttet hen i en længere periode. Desuden var der på ekspropriationstidspunktet ikke konkrete planer om udnyttelse af arealerne. På den baggrund finder taksationskommissionen ikke, at lodsejeren har lidt et tab i forbindelse med den midlertidige ekspropriation. Den af lodsejeren fremlagte lejeaftale af 27. november 2023 – hvorefter lodsejeren pr. 1. november 2023 udlejer 1.000 m^2 af matr.nr. 1 til FDM – kan

ikke føre til en ændret vurdering heraf, da lejekontrakten er indgået flere år efter ekspropriationstidspunktet og i øvrigt ikke vedrører en del af de eksproprierede arealer.

Ifølge praksis kan offentlige myndigheder ikke vederlagsfrit anvende arealer tilhørende en privat lodsejer. Derfor finder taksationsmissionen, at et beløb, skønsmæssigt fastsat til 130.000 kr., er udtryk for rimelig erstatning for anlægsmyndighedens midlertidige brug af arbejdsarealerne. Den af ekspropriationskommissionen skønsmæssigt fastsatte erstatning forhøjes således henset navnlig til arealernes størrelse og den tidsmæssige udstrækning af ekspropriationen.

Efter taksationskommissionens opfattelse følger det af almindelige erstatningsretlige principper, at der kan ske fradrag for fordele i erstatning for midlertidig ekspropriation. Dette er også tilfældet i den foreliggende sag, hvor hjemlen for den midlertidige ekspropriation er § 6, stk. 4, i lov nr. 151 af 18. februar 2015, hvorefter erstatningsfastsættelsen skal ske efter reglerne i vejlovens § 51, stk. 1, og 2 (idag: vejlovens § 103, stk. 1, og 2). Derfor vil der som udgangspunkt kunne fradrages for både generelle og specielle fordele, jf. U 1970.135/2 H.

De konkrete omstændigheder i den foreliggende sag medfører dog, at der ikke skal ske fradrag for fordele i den fastsatte erstatning for midlertidig ekspropriation.

Ved kendelse af 24. oktober 2018 fastsatte Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland lodsejerens ekspropriationserstatning for permanent afståelse af arealer til brug for etableringen af Odense Letbane til 3.776.000 kr. De afståede arealer udgjorde dele af de matrikler – matr.nr. 1 og 2 - som den foreliggende sag også vedrører. I erstatningsbeløbet blev fradraget skønsmæssigt fastsat til 1.000.000 kr. med henvisning til, at Odense Letbane medfører en fordel for den tilbageblivende del af --- -grunden (herunder arealerne, som den foreliggende sag vedrører). I den forbindelse henvises i kendelsen til bl.a. letbanestationernes nærhed til ejendommen, mulighederne for at videreudvikle ejendommen til et beboelsesområde samt forhandlingerne om vejbetjening, forhøjet byggeprocent, kommuneplantillæg og mageskifte.

Taksationskommissionen tiltræder, at etableringen af Odense Letbane har medført fordele for de arealer, der behandles i den foreliggende sag, og lægger den skønsmæssige fastsættelse heraf i kendelsen af 24. oktober 2018 til grund.

Da fordelene ved etableringen af Odense Letbane for matr.nr. 1 og 2 allerede er fradraget i erstatningen til lodsejeren for den permanente afståelse af dele af matriklerne, finder taksationskommissionen ikke, at der er grundlag for tillige at fradrage for samme fordele i den foreliggende sag. I en sag som den foreliggende skal det ikke komme en lodsejer til skade, at spørgsmålet om erstatning for midlertidig ekspropriation behandles særskilt fra spørgsmålet om erstatning for permanent arealafståelse.

Ekspropriationskommissionen har tilkendt lodsejeren 20.000 kr. i samlet godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand vedrørende den foreliggende sag og sagerne med lb.nr. 97 og 98. Taksationskommissionen tilkender lodsejeren yderligere 20.000 kr. i samlet godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagernes behandling ved taksationskommissionen.

Konklusion

Taksationskommissionen forhøjer den samlede erstatning for midlertidig brug af i alt 6.555 m^2 af matr.nr. 3 , 4 , 1 og 2 (lb.nr. 97, 98 og 99) gennem i alt 47 mdr. til 130.000 kr.

For sagkyndig bistand for begge instanser
(samlet for lb.nr. 97, 98 og 99) 40.000 kr.

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

Louise Halleskov

Niels Knud Eriksen Mikael Dahl-Jensen

Poul-Erik Hansen Tom Sørensen

/ Mikael Primsø

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 og § 29 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Indbringelse for domstolene

Kendelsen 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 ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 1, 2. pkt., skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 27. februar 2024



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.