Taksationskommissionen for Sjælland mv.

Formandens kendelse af 4. juli 2025

Sagsnr. 2025-247136

Sagens parter:

virksomhed1 **A/S**

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: adresse 1

2650 Brøndby

Lb.nr. BK-139

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 13. november 2020 (sag TS81001-00282).

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 29. september 2020 behandlede Taksationskommissionen for Sjælland m.v. sag nr. TS81001-00282 vedrørende spørgsmålet om erstatning for ekspropriation i forbindelse med anlæg af Hovedstadens Letbane på Ring 3. Taksationskommissionens kendelse blev sendt til parterne den 13. november 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 13.november 2020 (sag TS81001-00282)
- Bilag 2: Ekspropriationskommissionen på Øernes kendelse af 9. januar2020 (194. hæfte) med følgebrev
- Højesteretsdom af 23. oktober 2024 (UfR 2025.144 H)
- E-mail af 23. maj 2025 fra Advokatfirmaet Poul Schmith I/S, advokat Simon Lundgaard Boye
- Lodsejers protest imod genoptagelsesanmodningen
- Bilag A: Taksationskommissionen for Sjælland m.v.s kendelse af 7. maj2025 (sag 2025-244460

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Ekspropriationskommissionen på Øernes kendelse af 9. januar 2020 (194. hæfte) samt i taksationskommissionens kendelse af 13. november 2020. Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse af 13. november 2020:

"Taksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb og midlertidig 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 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).

For så vidt angår udmåling af arealerstatning finder taksationskommissionen ikke grundlag for at tilsidesætte den af ekspropriationskommissionen fastsatte pris på 800 kr./m^2. Taksationskommissionen har herved lagt til grund, at der ikke sker nogen indskrænkning af byggeretten ved ekspropriationen. Brøndby Kommune har til taksationskommissionen oplyst, at byggeretten vil blive tinglyst på ejendommen. Der henvises i øvrigt til den af ekspropriationskommissionen anførte begrundelse.

Taksationskommissionen finder heller ikke grundlag for at tilsidesætte den fastsatte erstatning for midlertidige arbejdsarealer eller for tab af beplantning.

Det centrale spørgsmål i sagen er herefter, om der skal foretages fradrag for fordele i erstatningen som følge af en mulig forøgelse af ejendommens værdi ved letbanens etablering.

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.

Et flertal i taksationskommissionen (Karl Frandsen, Frank S. Jørgensen, Preben Thorvig og Helle Tegner Anker) finder ikke, at der i sagen er grundlag for at foretage fradrag for fordele i sagen. Efter flertallets opfattelse er det usikkert, i hvilket omfang ejendommen tilføres fordele som følge af etablering af letbanestationen. Ejendommen har i forvejen en god trafikal beliggenhed umiddelbart ud til et vejkryds. Endvidere lægges der vægt på, at ejendommen er fuldt

udlejet, herunder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper (boksbutikker), hvor etablering af en letbanestation uden tilhørende parkeringspladser næppe vil forøge kundekredsen. Endvidere lægges der vægt på, at det ikke er sandsynliggjort, at der vil være mulighed for etablering af yderligere lejemål eller anden udbygning af centeret, bl.a. henset til, at det efter det oplyste ikke vil være muligt at bygge oven på de eksisterende bygninger. Endelig vil ny bebyggelse medføre krav om yderligere parkeringspladser, der efter det oplyste sandsynligvis kun kan etableres under terræn eller på tag med væsentlig fordyrelse til følge. Endelig anses den udbygningsmulighed, der er skitseret i udviklingsplanen for Kirkebjerg at være afhængig af den fremtidige byudvikling (herunder omlægning af veje) og har derfor ikke en tilstrækkelig aktualitet eller sikkerhed til at kunne give grundlag for fradrag af fordele. I øvrigt omtaler den af anlægsmyndigheden fremlagte eksterne vurdering ikke en positiv betydning for ejendommens anvendelse som butikscenter.

Et mindretal i kommissionen (Jesper Haase) finder, at der i sagen er grundlag for at foretage fradrag for fordele. Mindretallet finder, at ejendommen rummer nogle lejemål, der kan få en øget kundetilstrømning som følge af letbanestationen, f.eks. burgerbar og fitness. Endvidere antages, at etablering af letbanestationen vil gøre lejemålene mere attraktive, hvorved tomgang kan begrænses og der kan opnås højere lejeindtægter. Som følge heraf finder mindretallet, at der er grundlag for fradrag for fordele på 50 % af arealerstatningen.

I overensstemmelse med flertallet foretages der i sagen ikke fradrag for fordele.

For sagkyndig bistand for sagens behandling ved taksationskommissionen fastsættes et beløb på 15.000 kr. bl.a. henset til sagsmaterialets omfang.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning

For arealafståelse, 1.140 m² a 800 kr.:	*912.000 kr.*
For midlertidig brug af arbejdsareal, 430 m2 á 55 kr. pr. år i 12 måneder:	*23.650 kr.*
For tab af beplantning:	*50.000 kr.*
Ejendomsskattekompensation:	*57. 500 kr.*
I alt:	*1.043.150 kr.*
Godtgørelse for sagkyndig bistand for ekspropriationskommissionen	*10.000 kr.*
Godtgørelse sagkyndig bistand for taksationskommissionen	*15.000 kr.*

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

Parternes påstande og synspunkter

Anlægsmyndigheden har den 12. april 2025 anmodet om genoptagelse af taksationskommissionens afgørelse af 13. november 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. TS81001-00282 og med anmodning om at få omgjort Taksationskommissionens kendelse af 13. november 2020 (herefter: "Taksationskommissionens Kendelse") (**bilag 1**), som omhandler en ekspropriationssag mellem Hovedstadens Letbane og* virksomhed1 *A/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* adresse 1 *, 2605 Brøndby, 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 9. januar 2020 (194. 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 912.000 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 19), 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-11936/2024-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 912.000 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 27. 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 912.000 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 høfligst 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 fremsendte den 23. maj 2025 bemærkninger til anlægsmyndighedens anmodning om genoptagelse. Af bemærkningerne fremgår bl.a. følgende:

*"**1. INDLEDENDE BEMÆRKNINGER***

Som advokat for virksomhed1 *A/S skal jeg hermed protestere imod Hovedstadens Letbanes genoptagelsesanmodning af 12. april 2025, som giver anledning til nedenstående bemærkninger.*

Hovedstadens Letbane har støttet sit synspunkt om genoptagelse på, at Højesteret har afsagt dom den 23. oktober 2024 (UfR 2025.144 H), hvilket – ifølge Hovedstadens Letbane – indebærer, at Taksationskommissionen skal genoptage sagen og træffe en ny materiel afgørelse.

virksomhed1 *A/S er grundlæggende uenig i, at Højesterets dom (UfR 2025.144 H) indebærer, at Taksationskommissionen skal genoptage sagen og træffe en ny materiel afgørelse, idet Højesterets dom ikke udgør et væsentligt nyt retligt forhold i relation til den sag, der er anmodet genoptaget af Hovedstadens Letbane, jf. nærmere herom nedenfor i afsnit 3.*

I den forbindelse bemærkes, at det er en grundlæggende betingelse for at anmode om genoptagelse af sagen, at der i) foreligger væsentlige nye faktiske eller retlige forhold, eller at ii) afgørelsen i øvrigt er behæftet med en væsentlig retlig fejl.

Det er centralt at fremhæve, at der skal foreligge "væsentlige" nye faktiske eller retlige forhold, eller at der i afgørelsen er "væsentlige" retlige fejl. Det "nye" skal således have en karakter, hvor der er en klar sandsynlighed for, at afgørelsen kunne have fået et andet indhold, hvis forholdene var inddraget fra starten. Dette er ikke tilfældet.

Allerede fordi ingen af disse forhold gør sig gældende, er betingelserne for genoptagelse af sagen ikke opfyldt, og derfor vil Hovedstadens Letbanes anmodning om genoptagelse være at afvise i sin helhed.

Det bemærkes særligt, at Taksationskommissionen i – en tilsvarende sag – mellem Hovedstadens Letbane og virksomhed2 *A/S har konkluderet, at Højesterets dom (UfR 2025.144 H) ikke udgjorde et væsentligt nyt retligt forhold, der kunne begrunde Hovedstadens Letbanes genoptagelsesanmodning, jf. afsnit 3 nedenfor. Taksationskommissionens kendelse herom vedlægges nærværende skrivelse som **bilag A**.*

2. OVERORDNET OM DEN KONKRETE SAG

Indledningsvis bemærkes, at der på nuværende tidspunkt verserer en retssag ved Københavns Byret (sagsnr. BS-19736/2022-KBH) mellem virksomhed1 *A/S og Hovedstadens Letbane vedrørende Taksationskommissionens Kendelse, idet Hovedstadens Letbane den 22. april 2021 anlagde retssag imod* virksomhed1 *A/S herom.*

Uanset at der i mere end 4 år har verseret – og fortsat verserer – en retssag om Taksationskommissionens Kendelse, har Hovedstadens Letbane nu anmodet om, at den pågældende taksationskendelse (bilag 1), som retssagen vedrører, skal genoptages.

Eftersom der verserer en retssag, hvor omdrejningspunktet netop er den pågældende kendelse, som Hovedstadens Letbane anmoder om genoptagelse af, må det allerede af denne grund afvises, at Taksationskommissionen – efter en længere årrække – skal genoptage sagen.

Det bemærkes, at Taksationskommissionens Kendelse fastslog, at der i den pågældende sag – på baggrund af en konkret vurdering – ikke var grundlag for, at der kunne foretages fradrag for fordele (bilag 1):

> *"[…] 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.*
>
> *Et flertal i taksationskommissionen (Karl Frandsen, Frank S. Jørgensen, Preben Thorvig og Helle Tegner Anker) finder ikke, at der i sagen er grundlag for at foretage fradrag for fordele i sagen. Efter flertallets opfattelse er det usikkert, i hvilket omfang ejendommen tilføres fordele som følge af etablering af letbanestationen. Ejendommen har i forvejen en god trafikal beliggenhed umiddelbart ud til et vejkryds. Endvidere lægges der vægt på, at ejendommen er fuldt udlejet, herunder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper (boksbutikker), hvor etablering af en letbanestation uden tilhørende parkeringspladser næppe vil forøge kundekredsen. Endvidere lægges der vægt på, at det ikke er sandsynliggjort, at der vil være mulighed for etablering af yderligere lejemål eller anden udbygning af centeret, bl.a. henset til, at det efter det oplyste ikke vil være muligt at bygge oven på de eksisterende bygninger. Endelig vil ny bebyggelse medføre krav om yderligere parkeringspladser, der efter det oplyste sandsynligvis kun kan etableres under terræn eller på tag med væsentlig fordyrelse til følge. Endelig anses den udbygningsmulighed, der er skitseret i udviklingsplanen for Kirkebjerg at være afhængig af den fremtidige byudvikling (herunder omlægning af veje) og har derfor ikke en tilstrækkelig aktualitet eller sikkerhed til at kunne give grundlag for fradrag af fordele. I øvrigt omtaler den af anlægsmyndigheden fremlagte eksterne vurdering ikke en positiv betydning for ejendommens anvendelse som butikscenter.*
>
> *Et mindretal i kommissionen (Jesper Haase) finder, at der i sagen er grundlag for at foretage fradrag for fordele. Mindretallet finder, at ejendommen rummer nogle lejemål,*

der kan få en øget kundetilstrømning som følge af letbanestationen, f.eks. burgerbar og fitness. Endvidere antages, at etablering af letbanestationen vil gøre lejemålene mere attraktive, hvorved tomgang kan begrænses og der kan opnås højere lejeindtægter. Som følge heraf finder mindretallet, at der er grundlag for fradrag for fordele på 50 % af arealerstatningen.

I overensstemmelse med flertallet foretages der i sagen ikke fradrag for fordele." (Mine understregninger).

Med henvisning til ovenstående kan det konstateres, at Taksationskommissionens Kendelse (bilag 1) ikke vedrører, hvorvidt eventuelle fradrag for fordele skulle foretages i forventningsværditillægget, som lodsejerne havde fået udmålt, hvilket netop var tilfældet i Højesterets dom (UfR 2025.114 H), jf. afsnit 3 nedenfor.

Taksationskommissionens Kendelse (bilag 1) vedrører en konkret vurdering, som Taksationskommissionen har foretaget, og på baggrund heraf konkluderet, at der ikke kunne foretages fradrag for fordele. Dette ændrer Højesterets dom (UfR 2025.114 H) ikke ved, og derfor er der heller ikke grundlag for Hovedstadens Letbanes genoptagelsesanmodning.

Der er i øvrigt intet, der indikerer, at Taksationskommissionens Kendelse (bilag 1) er behæftet med retlige fejl, og det er i hvert fald fuldstændigt udelukket, at Taksationskommissionens Kendelse (bilag 1) er behæftet med væsentlige retlige fejl, som er en betingelse for genoptagelsen af sagen.

3. HØJESTERETS DOM (UFR 2025.144 H) GIVER IKKE GRUNDLAG FOR GENOPTAGELSE

Hovedstadens Letbane har i sin skrivelse af 12. april 2025 støttet sin anmodning om genoptagelse af sagen på, at Højesteret har afsagt dom den 23. oktober 2024, hvilket – ifølge Hovedstadens Letbane – skulle indebære, at Taksationskommissionen skal genoptage sagen og træffe en ny materiel afgørelse.

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 Kendelse, der anmodes genoptaget, vedrører derimod ikke et sådant forventningsværditillæg. Derfor medfører Højesterets dom (UfR 2025.144) ikke, at sagen skal genoptages.

Som nævnt ovenfor er det centralt at bemærke, at Taksationskommissionen allerede har fastslået ovenstående i en ensartet sag mellem Hovedstadens Letbane og virksomhed2 *A/S (bilag A).*

Taksationskommissionen har i den ensartede sag (bilag A) afvist Hovedstadens Letbanes anmodning om genoptagelse med følgende begrundelse (bilag A, s. 7 – 8):

"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 Let- bane 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 13. november 2020 (sag TS81001- 00269), 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.

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." (Mine understregninger).

Eftersom nærværende sag netop ikke omhandler et sådant forventningsværditillæg, som var tilfældet i Højesterets dom (UfR 2025.144 H) – og idet Taksationskommissionen allerede har forholdt sig til spørgsmålet om genoptagelse i en tilsvarende sag – er det dermed udelukket, at sagen kan genoptages med henvisning til Højesterets dom.

Hovedstadens Letbanes udlægning af betydningen af Højesterets dom (UfR 2025.144 H) i forhold til nærværende sag bestrides, ligesom det bestrides, at Højesterets dom indebærer, at nærværende sag skal genoptages.

4. AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER

virksomhed1 *A/S finder i tillæg til ovenstående anledning til at fremsætte nogle yderligere synspunkter til støtte for, at Hovedstaden Letbanes genoptagelsesanmodning skal afvises.*

For det første har virksomhed1 *A/S efter almindelige forvaltningsretlige principper en berettiget forventning om, at Taksationskommissionens Kendelse er gældende, og at spørgsmålet – som er omdrejningspunktet i kendelsen – nu gennem en længere årrække behandles ved domstolene.*

Det bemærkes herved, at hvis sagen skal genoptages på grund af nye forhold, vil det samtidig medføre, at Taksationskommissionen fremover skal ændre praksis som følge af Højesterets dom (UfR 2025.144 H). Praksisændringer kan normalt ikke ske med tilbagevirkende kraft, medmindre den hidtidige praksis er klart ulovlig, og det er utvivlsomt ikke tilfældet.

For det andet vil en genoptagelse af sagen kunne volde administrative vanskeligheder, idet det er vanskeligt og overordentligt ressourcekrævende at genoptage sagsbehandlingen af sagen, hvori der allerede er afsagt kendelse på et oplyst grundlag ud fra en konkret vurdering.

For det tredje tilsiger indrettelseshensyn, at der ikke skal ske genoptagelse, idet det er mere end 4,5 år siden, at Taksationskommissionen afsagde sin kendelse om, at virksomhed1 *A/S var berettiget til ekspropriationserstatning. Dette har* virksomhed1 *A/S berettiget henhold sig til.*

For det fjerde vil en genoptagelse af Taksationskommissionens Kendelse være indgribende over for virksomhed1 *A/S, som i god tro har modtaget ekspropriationserstatning som følge af det ekspropriationsindgreb, der er foretaget i* virksomhed1 *A/S' ejendom. En genoptagelse vil være i strid med proportionalitetsprincippet.*

Det er sammenfattende virksomhed1 *A/S' opfattelse, at der ikke grundlag for at imødekomme Hovedstadens Letbanes genoptagelsesanmodning, hvorefter Hovedstadens Letbanes genoptagelsesanmodning vil være at afvise i sin helhed.*

Afslutningsvis forbeholder virksomhed1 *A/S sin retsstilling i enhver henseende og tager forbehold for at fremsætte yderligere synspunkter for, at Hovedstadens Letbanes anmodning om genoptagelse ikke skal imødekommes.*

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 13. november 2020 (sag TS81001-00282), 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).

For sagkyndig bistand i forbindelse med genoptagelsessagen fastsætter taksationskommissionens formand skønsmæssigt en godtgørelse på 2.000 kr. til lodsejer. Taksationskommissionens formand har navnlig lagt vægt på sagens karakter, bistandens omfang og det forhold, at det er anlægsmyndigheden, der har anmodet om genoptagelse.

Formanden for taksationskommissionens afgørelse er truffet på grundlag af almindelige uskrevne regler om genoptagelse samt § 29 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 (med senere ændringer).

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.

