Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm

Kendelse

Forretning den 6. juni 2023

Sagsnr. 2023-113926

Sagens parter:

Ejer: Virksomhed1 A/S

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr.1

Beliggende: adresse1

2610 Rødovre

(Lb.nr.)

Mod

Anlægsmyndighed: Rødovre Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt lodsejer er berettiget til erstatning for ekspropriation af en del af grundens areal til brug for etablering af en stationsforplads til letbanestationen Rødovre Nord.

Tirsdag den 6. juni 2023, ca. kl. 10:30 samledes Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm på adresse1 , 2610 Rødovre. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor emeritus Peter Møgelvang-Hansen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer, cand.jur. Susanne Nielsen og landinspektør Søren Kjerside Hansen, samt de

kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, cand.jur. Michael Jonasen og ejendomsmægler Keld Vigh Kristensen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm ved klage af 9. januar 2023 fra advokat Jeanne Schou, Advokatfirmaet HjulmandKaptain, på vegne af lodsejeren. Lodsejer var repræsenteret af Person1 , Escot Erhvervsejendomme, og advokaterne Jeanne Schou og Casper Gammelgaard, Advokatfirmaet HjulmandKaptain.

Anlægsmyndigheden Rødovre Kommune gav møde ved chef for Vej og Park, Anders Møller, afdelingsleder i Vej og Trafik, Rasmus Peter Sønderfelt, vejingeniør Hans Georg Hybschmann, og advokat Hanne Mølbeck samt advokatfuldmægtig August Emil Fiala Frederiksen, Bech-Bruun Advokatpartnerselskab.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Ejendommen Matr.nr.1 havde inden ekspropriationen i denne sag et samlet areal på 19.345 m^2. Ejendommen er en erhvervsejendom beliggende i byzone. Ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2018 blev ejendommen vurderet til en samlet ejendomsværdi på 23.200.000 kr., heraf grundværdi 9.672.500 kr.

Lodsejer erhvervede ejendommen med det formål at nedrive samtlige bygninger og opføre en BOXIT-facilitet. Ejendommen blev købt for 28.501.000 kr. med overtagelse den 1. april 2008. Efterfølgende fik lodsejer en principgodkendelse fra anlægsmyndigheden til en BOXIT-facilitet. Principgodkendelsen indeholdt forskellige betingelser for byggeriet, heriblandt en byggeprocent på 60 og krav om 72 parkeringspladser. Derudover blev planerne om en letbane langs Ring 3 nævnt. Principgodkendelsen blev indsat som en del af vilkårene i det endelige skøde. Skødet blev endeligt tinglyst den 10. oktober 2008.

Lodsejer fik meddelt nedrivnings- og byggetilladelse af anlægsmyndigheden den 22. januar 2013. Vedhæftet tilladelsen var et oplysningsbrev om mulig ekspropriation grundet anlæg af letbane langs Ring 3, herunder information om en ikke specificeret placering af en station på ejendommen.

Lov om letbane på Ring 3 blev vedtaget den 26. februar 2014.

Anlægsmyndigheden meddelte lodsejer, at byggetilladelsen den 8. maj 2014 var bortfaldet grundet manglende påbegyndt byggeri. Herefter søgte lodsejer ad to omgange om nedrivnings- og byggetilladelse på samme grundlag som den tidligere tilladelse. Lodsejer fik ikke udstedt en ny nedrivnings- og byggetilladelse.

Ifølge Kommuneplan 2014 (vedtaget den 17. juni 2014) kunne ejendommen anvendes til fremstillingserhverv, værksteder, engroshandel, transport, administration og serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 60.

Ved Kommuneplan 2018 (vedtaget den 26. juni 2018) blev ejendommen udlagt til "stationsnært kerneområde". Ejendommen blev opdelt i delområder: med anvendelse

som station, stationsplads og kiosk henholdsvis boliger, administration, serviceerhverv, liberale erhverv eller opbevaringscenter med en maksimal bebyggelsesprocent på 120.

Anlægsmyndigheden udarbejdede lokalplan 132 med henblik på den kommende letbane for bl.a. at muliggøre stationspladsen på ejendommen. Lokalplan 132 blev vedtaget den 18. december 2018.

Ejendommen blev ved lokalplan 132, inddelt i 3 delområder. Delområde 1 blev udlagt til stationsplads; delområde 2 blev udlagt til liberale erhverv, serviceerhverv, administration og etageboliger med en samlet bebyggelse på ikke over 5.000 m^2; delområde 3 blev udlagt til liberalt erhverv, serviceerhverv, administration, og lagerhotel, med en samlet bebyggelse på ikke over 10.000 m^2. Delområde 2 og 3 fik en samlet bebyggelsesprocent på 120.

Efter vedtagelsen af lokalplan 132 blev den offentlige vurdering forhøjet. Ifølge den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 udgør ejendomsværdien 26.000.000 kr. og grundværdien 31.340.800 kr.

Anlægsmyndigheden besluttede den 28. april 2020 at indlede ekspropriationsprocessen. Der blev holdt åstedsforretning den 9. september 2021, og lodsejer blev orienteret om ekspropriationsbeslutningen den 15. december 2021. Anlægsmyndigheden overtog det eksproprierede areal den 1. juni 2022. Der blev eksproprieret 6.265 m^2 til anlæg af stationsplads til letbanen (delområde 1) samt pålagt servitut om oversigt på 115 m^2.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i taksationskommissionens kendelse af 1. december 2022. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

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

- KENDELSE: Taksationskommissionen i Hovedstadens kendelse af 1. december 2022, TK 3/2022
- KLAGE: Brev af 9. januar 2023 fra advokat Jeanne Schou for lodsejer
- Indlæg fra lodsejer til taksationskommissionen af den 24. maj 2022 med bilag A-BA
- Indlæg II fra lodsejer til taksationskommissionen af 17. oktober 2022 med bilag BB
- Indlæg III fra lodsejer til taksationskommissionen af den 1. november 2022
- Brev af 29. november 2022 fra lodsejer til taksationskommissionen med bilag BC
- Mail af 5. december 2022 fra lodsejer til taksationskommissionen
- Brev af 5. december 2022 fra lodsejer til taksationskommissionen med bilag BD-BH
- Lodsejers Materialesamling udleveret på forretningsdagen den 6. juni 2023
- Brev af 9. februar 2022 fra anlægsmyndigheden - Indbringelse af erstatningsspørgsmål for Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet med bilag 1-6
- Indlæg fra anlægsmyndigheden til taksationskommissionen af 26. april 2022 med bilag 7-21

- Bemærkninger fra anlægsmyndigheden til taksationskommissionen af 20. september 2022 med bilag 22-43
- Bemærkninger fra anlægsmyndigheden til taksationskommissionen af 27. oktober 2022 med bilag 44
- Mail af den 2. december 2022 fra anlægsmyndigheden til taksationskommissionen med bilag 45-48
- Fremsendelses- og kvitteringsmail af den 13. december 2022 vedr. fremsendelse og modtagelse af kendelse
- Bemærkninger fra anlægsmyndigheden til overtaksationskommissionen af 15. maj 2023 med bilag 49
- Juridisk Materialesamling for anlægsmyndigheden udleveret på forretningsdagen den 6. juni 2023

Taksationskommissionens afgørelse af 1. december 2022

"Taksationskommissionen kan alene tage stilling til det mulige tab, som [lodsejer] har lidt som følge af ekspropriationen.

Mulige krav på erstatning, som vedrører andre forhold end ekspropriationen, ligger således uden for Taksationskommissionens kompetence, og indgår således ikke i vurderingen af, hvilket tab [lodsejer] må anses for at have lidt ved den skete ekspropriation.

Det kan lægges til grund for taksationskommissionens vurdering af [lodsejers] tab som følge af ekspropriationen, at ejendommen blev eksproprieret ved afgørelse af 15. december 2021. Ejendommen bestod på daværende tidspunkt af en grund med en bygning til nedrivning. Ejendommen var købt med henblik på opførelse af et lagerhotel og med en mulig byggeprocent på 60. Der var ikke på ekspropriationstidspunktet udstedt gyldig byggetilladelse til opførelse heraf. På ekspropriationstidspunktet var der vedtaget lokalplan for området, der omfattede grunden, og som var vedtaget i forventning om den kommende ekspropriation, og som med henvisning hertil og de fremtidige ønsker for udnyttelse af grunden opererede med en byggeprocent på 120 procent fordelt på blandt erhverv og boliger samt et lagerhotel på 10.000 m2.

Erstatning for ejendommen skal fastsættes på baggrund af, at ejendommen var købt med mulighed for erhverv og en bebyggelsesprocent for det samlede areal på 60 procent. Værdien af det eksproprierede areal kan på baggrund heraf fastsættes til 700 kr. per kvadratmeter, svarende til 4.385.500 kr. Den ubenyttede byggetilladelse af 22. januar 2013 er uden betydning for fastsættelse af værdien, da tilladelsen er bortfaldet ved Rødovre Kommunes afgørelse af 8. maj 2014.

Ved beregning af det samlede tab som følge af ekspropriationen skal der fratrækkes værdien af de merfordele, som [lodsejer] opnår, som følge af ekspropriationen og den deraf afledede lokalplan for området. Merfordelen kan opgøres til den forøgede byggeprocent på 120 procent for restejendommen. Denne merværdi afspejler sig blandt andet i den ændrede ejendomsvurdering for 2020, hvor grundværdien er steget fra ca. 9 mio. kr. til godt 31 mio. kr. Det bemærkes hertil, at det af [lodsejer] ønskede lagerhotel i det væsentligste vil kunne placeres på ejendommen, samtidig med at der er mulighed for bygning af yderligere byggeri i delområde 2 i form af blandet bolig og

erhverv. Det kom frem under forhandlingerne, at den i sagen omhandlede kloakledning går gennem byggelinjen for delområde 3. Dette hindrer ikke bygningen af lagerhotellet, idet byggelinjen for delområde 3 omfatter et større areal end, der må bebygges i henhold til lokalplanen.

Det er på baggrund heraf kommissionens vurdering, at [lodsejer] ikke har lidt et tab som følge af ekspropriationen.

Udgifter til regnvejrsbassin og hegn - såfremt disse udgifter måtte anses for at kunne henføres under krav om ulempeerstatning - vil uden problemer kunne dækkes i den merværdi, som restejendommen forhøjes med som følge af den forhøjede byggeprocent.

Det bemærkes hertil, at der forefindes et merareal i delområde 1 på 608 m2, som, Rødovre Kommune har tilkendegivet, vil kunne tilbageføres til delområde 2 og 3 ved dispensation, og at der fortsat pågår forhandlinger mellem [lodsejer] og kommunen vedrørende bebyggelsen i delområde 2 og 3. Disse mulige merfordele er ikke indgået i taksationskommissionens vurdering af, hvorvidt merfordelene overstiger værdien af det tab, som [lodsejer] isoleret set har lidt ved den skete ekspropriation.

Det bestemmes:

Rødovre Kommune frifindes for påstanden om betaling af erstatning.

Rødovre Kommune skal betale 75.000 kr. i godtgørelse til sagkyndig bistand til [lodsejer].

Rødovre Kommune betaler Taksationskommissionens omkostninger, bortset fra vederlaget til kommissionens formand og sekretær, der afholdes af statskasse, jf. vejlovens § 111, stk. 2."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod principalt taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen fastsættes til 49.165.649 kr., subsidiært at taksationskommissionens afgørelses ændres, således at erstatningen fastsættes til et af overtaksationskommissionen fastsat beløb.

Lodsejerens repræsentant støttede påstanden på, at ekspropriationstidspunktet med hensyn til beregning af erstatningen bør anses for at være den 1. september 2014, idet dette må anses for det reelle ekspropriationstidspunkt. Repræsentanten henviste i den forbindelse til, at anlægsmyndigheden på dette tidspunkt afviste at realitetsbehandle lodsejers indsendte byggeansøgning med henvisning til letbaneprojektet, men uden at nedlægge et § 14-forbud efter planloven. På det anførte tidspunkt var den gældende lokalplan den samme, som da anlægsmyndigheden gav lodsejer en nedrivnings- og byggetilladelse den 22. januar 2013. Lokalplan 132, hvori stationspladsen er udlagt på lodsejers ejendom, blev først vedtaget den 18. december 2018.

Lodsejers repræsentant anførte i klagen af 9. januar 2023, at lodsejer *"var således afskåret fra at opføre den ansøgte byggeprojekt, som var i overensstemmelse med*

dagældende plangrundlag uden en byggetilladelse, hvorved [lodsejers] ejendomsret var begrænset, og det således ikke var muligt at råde frit over Ejendommen."

Lodsejers repræsentant gjorde gældende, at det, såfremt overtaksationskommissionen benytter den 15. december 2021 som ekspropriationstidspunktet, er plangrundlaget i lokalplan 121 og kommuneplan 2014, der skal benyttes ved fastsættelse af erstatningen.

Lodsejers repræsentant anførte, at lodsejers manglende udnyttelse af byggetilladelsen af 22. januar 2013 var begrundet i lodsejerens tabsbegrænsningspligt. Repræsentanten henviste i den forbindelse til, at der sammen med byggetilladelsen var fremsendt et oplysningsbrev om mulig ekspropriation grundet anlæg af letbane langs Ring 3 indeholdende bl.a. information om en ikke specificeret placering af en station på ejendommen. For at begrænse sit eventuelle tab ved ekspropriation valgte lodsejer ikke at gøre brug af byggetilladelsen.

Lodsejers repræsentant bestred berettigelsen af taksationskommissionens fastsættelse af fradrag for fordele. Repræsentanten påpegede, at den forøgede bebyggelsesprocent ikke skal medregnes i erstatningsfastsættelsen, da plangrundlaget ved ekspropriationstidspunktet var Kommuneplan 2014 med en bebyggelsesprocent på 60. Derudover anførte repræsentanten, at en øget bebyggelsesprocent er underordnet for lodsejer, da byggemulighederne for en BOXIT-facilitet stadig er begrænsede sammenlignet med, hvad der fulgte af den oprindelige byggetilladelse. Lodsejers repræsentant fremførte yderligere, at nærheden til letbanen ikke er en fordel for lodsejer, da kunder i en BOXIT-facilitet oftest kommer kørende i bil.

Lodsejers repræsentant anførte, at ejendommen blev købt, fordi den ligger ved siden af et trafikknudepunkt med høj synlighed. Repræsentanten gjorde gældende, at anlægsmyndigheden med placeringen af stationspladsen har taget den bedste placering på ejendommen både med hensyn til plads og synlighed; den oprindelige byggetilladelse placerede da også BOXIT-faciliteten netop dér.

Lodsejers repræsentant påpegede, at den oprindelige byggetilladelse udnyttede byggeretterne 100%. Med henvisning til, at anlægsmyndigheden undlod at realitetsbehandle de efterfølgende ansøgninger om byggetilladelse eller at nedlægge et § 14-forbud, blev det gjort gældende, at lodsejer har krav på at blive stillet, som om byggetilladelsen af 22. januar 2013 stadig var gældende.

Med henvisning til et tilbud fra Virksomhed2 A/S på en nærliggende ejendom gjorde lodsejers repræsentant gældende, at de mistede byggeretskvadratmeter repræsenterer en værdi på 4.500 kr./m^2. Repræsentanten fremførte, at det eksproprierede areal udgør 6.265 m^2, og at erstatningen for mistede byggeretskvadratmeter derfor skal fastsættes til 28.192.500 kr.

For det tilfælde, at kommissionen måtte nå frem til, at ekspropriationstidspunktet er den 15. december 2021, gjorde lodsejers repræsentant gældende, at ejendommens markedspris bør være kvadratmeterprisen udregnet efter købsprisen. Repræsentanten henviste til, at markedsprisen den 15. december 2021 i hvert fald ikke var mindre end markedsprisen i 2008, da ejendommen blev købt af lodsejer. Ifølge repræsentanten svarer dette til en markedspris på 1.473,30 kr./m^2.

Med henvisning til, at hovedkloakledningen ikke må flyttes eller bygges ovenpå, gjorde lodsejers repræsentant gældende, at BOXIT-faciliteten bliver 471 m^2 mindre end oprindeligt planlagt, og at lodsejer herved går glip af en indtjeningsmulighed på 900 kr./m^2, hvilket ganget med faktor 10 giver et tab på 4.239.000 kr.

For at kunne udnytte det resterende areal på ejendommen er det med hensyn til regnvandshåndtering efter lodsejers opfattelse nødvendigt at etablere et nedgravet forsinkelsesbassin. Repræsentanten henviste til det af lodsejer indhentede tilbud på etablering af et forsinkelsesbassin og påstod erstatning for udgiften på 2.438.095 kr.

Lodsejers repræsentant gjorde gældende, at lodsejer skal have erstatning for de 73 parkeringspladser, der var givet tilladelse til i den oprindelige byggetilladelse. Repræsentanten forklarede, at parkeringspladserne havde til formål at opbevare BOXIT-containere med 80 % udlejning, og opgjorde det samlede tab herved til 14.545.104 kr.

Lodsejers repræsentant påstod sig tillagt erstatning for tab af hegn og beplantning i overensstemmelse med principperne i Taksationskommissionen for Sjælland mv.s kendelse af 8. juni 2021 i sag TS81001-00242. Repræsentanten påpegede, at erstatningen herfor skal fastsættes til 36.312,87 kr.

Lodsejers repræsentant påstod lodsejer friholdt for betalt ejendomsskat for så vidt angår det eksproprierede areal fra ekspropriationstidspunktet den 1. september 2014 og frem til endelig afståelse. Repræsentanten opgjorde beløbet til 414.736,13 kr.

Slutteligt anmodede lodsejers repræsentant om godtgørelse for lodsejers udgifter til sagkyndig bistand, idet repræsentanten henviste til det betydelige antal timer, der er blevet brugt på sagen i udarbejdelse af indlæg, bilag samt forhandling med anlægsmyndigheden.

Lodsejers repræsentant opgjorde lodsejers samlede erstatningskrav til 49.165.649 kr. eksklusive moms samt godtgørelse for sagkyndig bistand.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentant gjorde gældende, at ekspropriationstidspunktet bør fastsættes til den 15. december 2021, som var datoen for meddelelse om ekspropriationsbeslutningen, hvilket efter retspraksis er det relevante tidspunkt for erstatningsberegningen.

Anlægsmyndighedens repræsentant gjorde gældende, at den bortfaldne byggetilladelse af 22. januar 2013 samt de senere ansøgninger om byggetilladelse er uden betydning for fastlæggelsen af ekspropriationstidspunktet. Repræsentanten anførte, at lodsejer burde have påbegyndt byggeriet, inden den oprindelige byggetilladelse bortfaldt. Lov om letbane på Ring 3 blev først vedtaget den 26. februar 2014, og tabsbegrænsningspligten indtrådte først da.

Repræsentanten anførte, at lokalplan 132 indebærer så store fordele for lodsejeren i form af øget byggeret på restejendommen og udvidede anvendelsesmuligheder for så vidt angår restejendommen, at der ikke skal betales erstatning, idet lodsejeren ikke har lidt noget økonomisk tab.

Efter anlægsmyndighedens repræsentants opfattelse bliver resultatet det samme, hvis man fastsætter erstatningen for arealafståelse mv. og derefter foretager fradrag for fordele.

Anlægsmyndighedens repræsentant påstod erstatningen for arealafståelsen fastsat til 700 kr. per m^2, svarende til den af Taksationskommissionen for Sjælland mv. fastsatte erstatning for arealafståelse angående samme ejendom i forbindelse med anlæg af letbanen. Repræsentanten gjorde gældende, at der ikke skal gives erstatning for mistet byggeret, da den maksimale bebyggelsesprocent er øget fra 60 til 120, jf. lokalplan 132, som desuden har givet ejeren bedre muligheder for at udnytte restejendommen.

Anlægsmyndighedens repræsentant gjorde gældende, at købstilbuddet fra Bach Gruppen angående en anden af lodsejers ejendomme ikke kan tillægges betydning ved erstatningsvurderingen, idet der dels er tale om et tilbud og ikke en endelig købspris, dels at den pågældende ejendom er beliggende i en anden kommune med en anden lokalplan.

Anlægsmyndighedens repræsentant gjorde gældende, at arealerstatningen bør bortfalde fuldstændigt grundet fradrag for de fordele for restejendommen, der er forbundet med den øgede bebyggelsesprocent og de udvidede anvendelsesmuligheder i henhold til lokalplan 132 og anlægget af letbanestationen.

Pålæggelsen af servitut om oversigtsareal kan efter anlægsmyndighedens opfattelse ikke begrunde erstatning, da servitutten alene omfatter et areal, der i forvejen ikke kunne bebygges grundet vejbyggelinjen, hvorfor servitutten ikke har påført lodsejeren noget tab.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at hegn og beplantning er af så ringe kvalitet, at det er tvivlsomt, om de overhovedet repræsenterer nogen økonomisk værdi, og at en eventuel værdi i øvrigt modsvares restejendommens øgede værdi.

Med henvisning til, at det eksproprierede areal på ekspropriationstidspunktet den 15. december 2021 var udlagt til offentligt formål og vurderet til 0 kr., gjorde anlægsmyndighedens repræsentant gældende, at lodsejer ikke har krav på kompensation for betalt ejendomsskat.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at lodsejer ikke har krav på erstatning for eventuelt tab vedrørende hovedvandskloakken, da denne har været servitutsikret siden 1957, og et eventuelt tab derfor ikke relaterer sig til anlægsmyndighedens ekspropriation med henblik på anlæg af stationsplads. Derudover påpegede repræsentanten, at den maksimale samlede bebyggelse på 10.000 m^2, der må opføres i delområde 3 ifølge lokalplan 132, kan rummes inden for den del af lokalplanens byggefelt, som kloakledningsservitutten ikke afskærer fra bebyggelse.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at lodsejer ikke har krav på erstatning for udgifter til regnvandsbassinnet, da disse udgifter relaterer sig til den bortfaldne byggetilladelse. Derudover påpegede repræsentanten, at udgifterne i øvrigt ville kunne dækkes i de fordele, restejendommen fik tilført som følge af den øgede bebyggelsesprocent.

Anlægsmyndighedens repræsentant gjorde desuden gældende, at der heller ikke skal betales erstatning for mistede parkeringspladser, da parkeringspladserne relaterer sig til den bortfaldne byggetilladelse. Repræsentanten bemærkede derudover, at brug af parkeringspladser til opbevaringscontainere kræver en dispensation fra lokalplanen samt en byggetilladelse.

Slutteligt anførte anlægsmyndighedens repræsentant, at et eventuelt erstatningsbeløb først skal forrentes fra ekspropriationstidspunktet, og at godtgørelse for sagkyndig bistand i overensstemmelse med almindelig praksis skal udmåles for arbejde udført fra ekspropriationstidspunktet og frem.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Sagen angår spørgsmålet om erstatning som følge af anlægsmyndighedens ekspropriationsindgreb ved ekspropriationsbeslutning af 14. december 2021 truffet i henhold til vejlovens § 96.

Spørgsmålet om anlægsmyndighedens eventuelle erstatningsansvar for lodsejerens eventuelle tab som følge af anlægsmyndighedens adfærd i forbindelse med byggesagsbehandling, herunder spørgsmålet om, hvorvidt denne adfærd kan sidestilles med en beslutning om ekspropriation, er ikke omfattet af overtaksationskommissionens kompetence, men hører under domstolene.

Ekspropriationen er foretaget som et led i projektet om anlæg af Hovedstadens Letbane og blev af anlægsmyndigheden forberedt ved Kommuneplan 2018 og Lokalplan 132 af december 2018. Efter gældende rets- og taksationspraksis fastsættes erstatningen for arealafståelse i et sådant tilfælde på grundlag af forholdene forud for de ekspropriationsforberedende planer, hvilket i det foreliggende tilfælde vil sige på grundlag af Kommuneplan 2014, hvorefter arealets fremtidige anvendelse skulle være: ”Fremstillingserhverv. Værksteder. Engroshandel. Transport. Administration. Serviceerhverv.” med en maksimal bebyggelsesprocent på 60.

Selv om ejendommens areal ved ekspropriationen blev reduceret med 6.265 m^2, har ekspropriationen ikke reduceret lodsejerens byggeret, idet bebyggelsesprocenten ved lokalplanen er forhøjet fra 60 (svarende til 11.607 m^2) til 120 (svarende til 15.000 m^2). Overtaksationskommissionen ser herved og i det følgende bort fra, at anlægsmyndigheden under sagens behandling har tilkendegivet, at man er indstillet på at overføre 178 m^2 af det eksproprierede areal til restejendommen.

Erstatningen for den eksproprierede del af ejendommens areal fastsættes herefter på grundlag af ejendommens værdi (uden byggeret) i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet den 15. december 2021.

Ligesom taksationskommissionens afgørelse i den foreliggende sag har en række tidligere afgørelser med tilknytning til letbaneprojektet fastsat handelsværdien af afståede arealer (uden byggeret) i det pågældende område til 700 kr. pr. m^2, jf. f. eks. Taksationskommissionen for Sjælland m.v. sag TS81001-00242 om Hovedstadens Letbanes ekspropriation af en del af samme matr. nr. som i den foreliggende sag, og overtaksationskommissionens afgørelse af 8. februar 2019 i sag TS82201-00016 om Herlev Kommunes ekspropriation af et areal tilhørende samme lodsejer som i den

foreliggende sag. Fælles for de fleste af de nævnte tidligere sager er, at de angik ekspropriationer foretaget i årene 2017-2018, og at de angik forholdsvis smalle randarealer på de pågældende ejendomme. I modsætning hertil er ekspropriationstidspunktet i den foreliggende sag december 2021, ligesom det eksproprierede areal i den foreliggende sag udgjorde en harmonisk, velafgrænset massiv del af ejendommen. Gennemførte salg og udbud af erhvervsejendomme samt statistiske oplysninger om prisudviklingen på erhvervsejendomme i hovedstadsområdet peger i retning af, at handelsværdien på ekspropriationstidspunktet i december 2021 oversteg 700 kr./m^2.

I mangel af oplysninger om handler med eller udbud af sammenlignelige erhvervsejendomme fastsætter overtaksationskommissionen herefter handelsværdien (uden byggeret) til 900 kr./m^2.

Erstatningen for arealafståelsen fastsættes herefter til 6.265 x 900 kr. = 5.638.500 kr.

Overtaksationskommissionen fastsætter erstatningen for tab af hegn og buske skønsmæssigt til 15.000 kr.

Af de grunde, der er anført af anlægsmyndigheden, findes lodsejeren ikke at have krav på kompensation for betalt ejendomsskat eller erstatning som følge af den pålagte oversigtsservitut.

Lodsejerens krav om erstatning for omlægning af hovedkloak, etablering af regnvandsbassin, mistede parkeringspladser mv. støttes på, at disse udgifter er merudgifter sammenlignet med de udgifter, ejeren skulle have afholdt ved en realisering af BOXIT-projektet på grundlag af kommunens byggetilladelse af 22. januar 2013. Da byggetilladelsen aldrig blev udnyttet og dermed var bortfaldet på tidspunktet for offentliggørelsen af forslaget til lokalplan 132, finder overtaksationskommissionen ikke grundlag for at anse de anførte udgifter for omfattet af ekspropriationserstatningen.

Ifølge vejlovens § 103, stk. 2, skal der ske fradrag for en eventuel værdiforøgelse, som restejendommen skønnes at opnå på grund af ekspropriationen. Det fremgår desuden, 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 udtrykkelige lovhjemmel giver mulighed for fradrag for fordele, også selv om disse kommer flere ejendomme til gode, dvs. generelle fordele, se bl.a. U 1970.135/2H (Blangstedgaardsagen). 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 er i hidtidig praksis alene 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 overtaksationskommissionens opfattelse bero på en konkret vurdering af anlæggets betydning for den enkelte ejendom, herunder for 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

overtaksationskommissionens opfattelse ikke i sig selv tilstrækkeligt til at begrunde fradrag for fordele.

I det foreliggende tilfælde er Kommuneplan 2018 og lokalplan 132 umiddelbare følger af letbaneprojektet.

Bebyggelsesprocenten er efter lokalplanen forhøjet til 120 (svarende til 15.000 m^2, hvoraf 5.000 er udlagt til blandet erhvervs- og boligområde). Sammenlignet hermed var den oprindelige ejendom (på i alt 19.345 m^2) i Kommuneplan 2014 udlagt til fremstillingserhverv, værksteder, engroshandel, transport, administration og service-erhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 60 (svarende til 11.607 m).

Til brug for en beregning af ændringernes virkning på ejendommens byggeretsværdi, og dermed for spørgsmålet om fradrag for eventuelle fordele, tager overtaksations-kommissionen udgangspunkt i den salgspris, der kunne forventes ved salg i december 2021. Den anslåede salgspris fastsættes på grundlag af prisniveauet for boligbyggeri (udlejning/ejerboliger) i området med udgangspunkt i en anslået værdi pr. etage-m^2 på ca. 34.000 kr., jf. Realkreditrådets boligmarkedsstatistik for realiserede handels-priser på ejerlejligheder i Rødovre, 4. kvartal 2021. Da byggeretsværdien afhænger af bl.a. den tilladte bebyggelse, er den anslåede værdi, der bygger på ejerlejlighedspri-ser, ikke helt dækkende for lejelejligheder og derfor nok i den høje ende; på den an-den side kommer det i betragtning, at boligmarkedsstatistikken viser et gennemsnit af handelspriser, og at nyt byggeri, som der er tale om i den foreliggende sammen-hæng, har en højere salgsværdi end ældre boliger.

Med udgangspunkt i den skønnede salgsværdi og med fradrag af anslåede nettopro-jekteringsomkostninger, anslåede byggeomkostninger, anslåede finansierings- og lig-getidsomkostninger, anslåede salgsomkostninger samt med fradrag af anslåede ned-rivningsomkostninger og anslåede omkostninger til etablering af P-pladser finder overtaksationskommissionen, at byggeretsværdien til brug for beregningen af fradrag for fordele kan fastsættes til ca. 4.500 kr. pr. byggerets-m^2. Skønnet over de anslå-ede byggeomkostninger m.v. støtter sig på bl.a. Danmarks Statistiks byggeomkost-ningsindeks for boliger, samt principperne i Vurdering af projekt på Amager Fælled af-givet af Sadolin & Albæk A/S til Københavns Kommune i 2018.

Den anslåede byggeretsværdi ligger på linje med, at der i den foreliggende sag fore-ligger et tilbud fra 2017 på en tilsvarende grund, som lodsejeren i nærværende sag ejer i Herlev. Dette tilbud angav en pris på 4.500 kr. pr. byggerets-m^2 - uafhængig af bebyggelsesprocent, dvs. at tilbudsgiver ville betale det samme pr. byggerets-m^2, uanset hvor mange byggerets-m^2 der måtte blive tilladt.

Overtaksationskommissionen anslår herefter, at værdien af byggeretten forud for de med ekspropriationen forbundne ændringer udgjorde 52.231.500 kr. (19.345 x 60% x 4.500).

På restejendommen (13.080 m^2) kan der ifølge lokalplan 132 opføres henholdsvis 5.000 byggerets-m^2 til blandet boliger og erhverv (område 2) og 10.000 byggerets-

m^2 til erhverv (område 3). Ved en gennemsnitlig pris på 4.500 kr. pr. byggerets-m^2, giver det en samlet byggeretsværdi på 67.500.000 kr.

Efter overtaksationskommissionens opfattelse er de med de udvidede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder forbundne økonomiske fordele, herunder restejendommens forøgede handelsværdi, for lodsejeren af en så specifik og håndgribelig karakter, at de efter det anførte begrunder fradrag i ekspropriationserstatningen.

Den omstændighed, at også andre "stationsnære kerneområder" som en følge af Kommuneplan 2018 eventuelt måtte nyde godt af lignende udvidede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, uden at deres ejendom har været genstand for ekspropriation, kan efter overtaksationskommissionens opfattelse ikke føre til et andet resultat, jf. herved overtaksationskommissionens kendelse af 13. april 2012 i sag 1/2012 (gengivet i Kendelser om fast ejendom 2013 s.177).

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning	
For arealafståelse, 6.265 m^2 á 900 kr.:	5.638.500 kr.
For tab af hegn og beplantning:	15.000 kr.
I alt:	5.653.500 kr.
Fradrag for fordele	
For arealafståelse og tab af hegn og beplantning:	-5.653.500 kr.
Erstatning efter fradrag:	0 kr.

Rødovre Kommune betaler lodsejeren 125.000 kr. som godtgørelse for udgifter til advokatbistand i forbindelse med sagens behandling for begge kommissioner.

Rødovre Kommune afholder udgifterne til sagens behandling for begge kommissioner; dette gælder dog ikke vederlag til kommissionernes formænd og sekretærer, jf. lov om offentlige veje § 111, stk. 2.

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til §§ 110 og 116 i lov om offentlige veje mv. (vejloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 421 af 24. maj 2023. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Peter Møgelvang-Hansen

Susanne Nielsen

Søren Kjerside Hansen

Michael Jonasen

Keld Vigh Kristensen

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Klagevejledning

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men sagen kan indbringes for domstolene. I så fald skal søgsmål mod modparten være anlagt inden 6 måneder efter modtagelsen af e-mail med den vedhæftede protokol.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 15. august 2023

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

