Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 9. november 2020

Sagsnr. TS81001-00270

Ejer Virksomhed 1

matr.nr. 1 Gladsaxe

Beliggende: Adresse 1

2860 Søborg

Lb.nr.: GXK-039

mod

Anlægsmyndigheden Hovedstadens Letbane I/S

Taksationskommissionen ændrer Ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatningsbeløbet for permanent arealafståelse, forurening, ejendomsskattekompensation samt fradrag for fordele.

Sagen vedrører spørgsmål om erstatning ved ekspropriation i forbindelse med anlæg af Letbane på Ring 3.

Mandag d. 9. november 2020, kl. 09.30 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på Adresse 1 , 2860 Søborg. Til stede ved Taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor emeritus Peter Møgelvang-Hansen, og de til denne sag udtagne medlemmer, landinspektør Erling Rørdam, cand.jur. Susanne Nielsen, vurderingsinspektør Preben Thorvig og administrator Frank S. Jørgensen.

Som bistand for Taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Inger Juhl Larsen

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. af ejers repræsentant, advokat Susanne Husted–Andersen fra advokatfirmaet Husted–Andersen.

Virksomhed 1 var på dagen repræsenteret ved advokat Susanne Husted–Andersen samt teknisk direktør Person 1 .

Anlægsmyndigheden, Hovedstadens Letbane I/S, gav møde ved landinspektør Stinne Katrine Larsen, landinspektør Lotte Andkjær samt advokat Hanne Mølbeck fra advokatfirmaet Bech-Bruun.

Kommissionen besigtigede ejendommen, og parterne havde efterfølgende mulighed for at fremlægge deres synspunkter på Glostrup Park Hotel.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Susanne Midtgaard Lykke

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale

- Klage af 4. november 2019 fra Susanne Husted–Andersen p.v.a. Virksomhed 1
- Forhandlingsprotokol af 21. oktober 2019, 168. hæfte – kendelse
- Forhandlingsprotokol af 4. og 5. september 2019, 161. hæfte med erstatningsforslag – taksationsforretning
- Forhandlingsprotokol af 6. og 7. juni 2017, 21. hæfte – besigtigelsesforretning
- Arealfortegnelse nr. 48 – lb. nr. GXK-039
- Ekspropriationsplan
- Indlæg af 10. juli fra Hanne Mølbeck p. v. a. Hovedstadens Letbane I/S
- Indlæg af 23. august fra Susanne Husted – Andersen p.v.a. Virksomhed 1
- E-mail af 24. september 2019 med vurderingsrapport fra Susanne Husted–Andersen p.v.a. Virksomhed 1
- E-mail af 24. september 2019 vedr. trappe fra kommissariatet til Susanne Husted–Andersen p.v.a. Virksomhed 1
- E-mail af 24. september 2019 vedr. trappe fra Susanne Husted–Andersen p.v.a. Virksomhed 1
- E-mail af 2. oktober 2019 fra kommissariatet til Susanne Husted–Andersen p.v.a. Virksomhed 1
- Indlæg af 19. oktober 2020 med bilag 1-13 fra Hanne Mølbeck p. v. a. Hovedstadens Letbane I/S
-

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 Gladsaxe er en privat institutions- og serviceejendom beliggende i byzone med et areal på 29.248 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2018 vurderet til en ejendomsværdi på 152.000.000 kr. og en grundværdi på 50.452.800 kr.

Ved ekspropriationsforretningen den 5. september 2019 eksproprieredes permanent et areal på 1.560 m^2 til udvidelse af offentlig vej. Endvidere eksproprieredes midlertidigt et areal på 1.790 m^2 i 12 måneder i perioden 1. januar 2020 til den 31. december 2023. Der nedlægges midlertidigt 13 parkeringspladser.

Herudover blev ejendommen pålagt servitut om støttemur på 395 m^2, og der eksproprieredes ret til etablering af jordankre på ejendommen. Derudover skal der etableres en ny trappe på ejendommen.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 21. oktober 2019
Kommissionens opgave er at fastsætte en erstatning, der svarer til det tab ejendommen lider ved det ekspropriative indgreb. I denne sag skal det derfor vurderes, hvorvidt fordele ved anlægget gør sig gældende i en sådan grad, at der skal foretages fradrag i eller bortfald af erstatningen.

Kommissionens opgave er herved I) at fastsætte erstatning for indgrebet, 2) vurdere, hvorvidt der er grundlag for at foretage fradrag for fordele, og 3) i så fald vurdere, hvor stort et fradrag, der skal foretages.

1) Erstatningsfastsættelsen

Permanent arealafståelse

For så vidt angår permanent eksproprieret areal til udvidelse af offentlig vej på 1.560 m² har kommissionen vurderet, hvad indgrebet har af betydning for byggeretten på ejendommen. Kommissionen skal hertil bemærke, at der ikke er fastsat erstatning for tab af mulige byggeretter. Tab af byggeretter og hermed erstatningen er fastsat på baggrund af den gældende lokalplan, hvor bebyggelsesprocenten er fastsat til 75 pct. Ejendommen er ikke fuldt udbygget, og indgrebet medfører herefter et tab af 1.170 em². Kommissionen finder dog, at der ved værdifastsættelsen af byggeretten skal tages hensyn til, at kommuneplanens rammer kan bevirke en højere handelspris på ekspropriationstidspunktet.

Kommissionen har herefter fastsat erstatningen til 3.510.000 kr. svarende til 3.000 kr. pr. em². Kommissionen er i forbindelse med ekspropriationsforretninger i området blevet præsenteret for flere ensidigt indhentede mæglervurderinger. Det kan heraf konstateres, at vurderingerne svinger fra ca. 1.900 kr. til 3.750 kr. pr. em² for lignende ejendomme. Kommissionen har skønsmæssigt fastsat erstatningen til 3.000 kr. pr. em².

Kommissionen finder endvidere ikke, at der er grundlag for både at yde erstatning pr. afstået kvadratmeter samt for tab af byggeret, da det permanente arealindgreb ligger udenfor ejendommens anvendelsesområde. Det reelle tab knytter sig herefter til tab af byggeretter.

Midlertidig arealafståelse, herunder tab af parkeringspladser

Erstatningen for midlertidig brug af arbejdsareal skal dække ejerens tab i forbindelse med brugen af arealet, og er i henhold til alm. fast ekspropriationspraksis fastsat som en jordleje på 10% af arealerstatningen pr. år. Erstatningen er fastsat ud fra arealets nuværende anvendelse, og der tabes ikke byggeretter ved den midlertidige arealerhvervelse. For så vidt angår permanent arealerhvervelse for rand - og rabatarealer mod offentlig vej, har kommissionen i andre sager i området fastsat en pris på 800 kr. pr. m². Erstatningen er herefter fastsat til 117.200 kr. for det midlertidige arbejdsareal, der ikke er parkeringsareal.

For det midlertidige arbejdsareal, hvorpå der er etableret parkeringspladser, skal der imidlertid fastsættes en højere erstatning end principperne beskrevet ovenfor. Ejeren har ikke indtægter på parkeringsarealerne, men det vil dog medføre en betydelige gene for ejendommens brugere, hvorfor kommissionen skønsmæssigt har fastsat en erstatning på 500 kr.pr. parkeringsplads pr. måned. For midlertidigt tab af 13 parkeringspladser er der fastsat en erstatning på 78.000 kr.

Servitut om støttemur

I overensstemmelse med fast praksis er der fastsat en erstatning på 7.900 kr. svarende til 20 kr. pr. m². Kommissionen finder ikke, at ejendommen lider yderligere tab herved.

Ret til etablering af jordankre

Der fastsættes herfor en minimumserstatning på 1.000 kr. i overensstemmelse med fast praksis.

Beplantning og belægning

Der skal fjernes ca. 1.560 m² beplantning bestående af blandede træer samt ca. 120 lb.m. bøgehæk. Herudover skal der fjernes ca. 30 m² belægning. Kommissionen har skønsmæssigt fastsat erstatning herfor på 180.000 kr.

Udgifter til etablering af ny trappe

Ejerens repræsentanter oplyste på ekspropriationsforretningen, at trappen til ringvejen på ejendommen ønskes flyttet i forbindelse med anlægsprojektet, muligvis således, at den nuværende trappe

retableres og der samtidigt etableres en yderligere trappe længere mod vest ud for hovedindgangen. Hovedstadens Letbane I/S oplyste, at de var indstillet på en dialog herom, men det vil medføre, at der skal etableres vinger i spunsen, hvilket er en dyrere løsning end reetablering af den nuværende trappe. Det vil også betyde, at der permanent fragår areal fra ejendommens containerplads.

Ejerens repræsentant oplyste på ekspropriationsforretningen, at ejer er indstillet på, at dette vil kræve et større ekspropriationsindgreb, som må stilles til rådighed vederlagsfrit, da det er en "tilvalgsløsning" fra ejerens side, med egenbetaling/medfinansiering til følge.

Kommissionen skal hertil bemærke, at der ikke er foretaget ekspropriation med henblik på etablering af en "tilvalgs-trappe" efter ønske fra ejeren. Dette er ikke nødvendigt for gennemførelse af anlægget, og såfremt parterne ikke kan blive enige om forholdet vil trappen skulle retableres, som angivet i arealfortegnelsen, da ejer ikke har krav på en ny placering, når den nuværende placering kan opretholdes.

Eventuelle merudgifter i forbindelse med etablering af "tilvalgstrappen" skal afholdes af ejeren.

Ejendomsskattekompensation

Ejendomsskattekompensationen, for perioden mellem arealafståelsen 1. januar 2020 til ændringen i ejendomsbeskatningen er trådt i kraft, udgør 266.900 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand

Kommissionen har fastsat godtgørelse for sagkyndig bistand under hensyn til sagens karakter og omfang. Kommissionen finder, at der er tale om en sædvanlig ekspropriationssag, hvor ejerens advokat dog har givet møde ekspropriationsforretningen. Godtgørelse for sagkyndig bistand fastsættes herefter til 7.500 kr. Godtgørelse for sagkyndig bistand var ved en fejl ikke angivet i erstatningsforslag af 25. september 2019.

2) Fradrag for fordele

Hovedstadens Letbane I/S har under sagens behandling anført, at der skal foretages fradrag for fordele i erstatningen, jf. anlægslovens § 25 a, stk. 1 med henvisning til jernbanelovens § 30 og vejlovens § 103.

Det er kommissionens opfattelse, at der i juridisk teori og praksis er enighed om, at afkortning i erstatning ikke er i strid med grundlovens § 73, stk. 1, og at der således (som udgangspunkt) kan ske fradrag i erstatningen for fordele, der skønnes opnået ved ekspropriationen. I mangel af særlig lovhjemmel synes der dog i praksis at være en vis tilbageholdenhed hermed. I den forbindelse hersker der desuden tvivl om, i hvilket omfang der kan ske fradrag for ikke bare specielle fordele men også generelle fordele, dvs. fordele, der også tilfalder andre omkringliggende ejendomme, hvorfra der ikke foretages ekspropriation.

Kommissionen har ved sin vurdering bl.a. lagt vægt på, at lovgiver ved vedtagelsen af ovenstående særlige hjemmel har tilsigtet en styrkelse af mulighederne for at foretage fradrag i erstatningerne i forhold til den retstilstand, der har været ved tidligere anlægsprojekter, herunder ved etablering af den eksisterende metro (Ørestadsbanen, Frederiksbergbanen og Østamagerbanen), hvor der således ikke var en særlig lovhjemmel til at foretage fradrag for fordele. Dette er nu også indført ved cityringloven.

Den særlige hjemmel er øjensynligt medtaget i lov om letbane på Ring 3 bl.a. på baggrund af erfaringerne fra erstatningssager vedrørende den eksisterende metro, hvor taksationskommissionen og

Østre Landsret afviste, at der kunne foretages fradrag i erstatningen. Der henvises særligt til Østre Landsrets dom af 16. marts 2005 (22. afd. Nr. B 2645-99) vedrørende Forum A/S.

Det er kommissionens opfattelse, at der ved medtagelsen af den ovennævnte hjemmel i lov om letbane på Ring 3 i højere grad er mulighed for at foretage fradrag for fordele ved sager behandlet efter ekspropriations- bestemmelserne heri end det var tilfældet ved tidligere anlægsprojekter. Kommissionen finder i den sammen- hæng også, at der i lov om letbane på Ring 3 er skabt mulighed for at foretage fradrag for fordele, hvilket ikke kun er for specielle fordele men også for generelle fordele.

Kommissionens skal overordnet bemærke, at anlægget af den nye letbane på Ring 3 utvivlsomt vil give et løft til en række af de erhvervsejendomme, der er beliggende langs Ring 3. Kommissionen finder, at det helt generelt er mere attraktivt at benytte skinnebårne transportmidler, herunder letbane frem for busser m.v., da sådanne transportmidler oftest er mere stabile og yder en bedre komfort. Karakteren af en given ejendom sammenholdt med afstanden til nærmeste letbanestation er af afgørende betydning for vurderingen af værdistigningen på ejendommen, ligesom ekspropriationsindgrebets størrelse og karakter selvfølgelig bør inddrages i vurderingen.

Kommissionen har således fundet, at der skal ske fradrag for fordele i erstatningen. Det vurderes, at de nye letbanestationer ved vej og vej vil øge tilgængeligheden til ejendommen, da letbanestationerne vil være placeret ca. 310 meter fra ejendommen (i hver sin retning af vej).

3) Omfanget af fradraget

Det skal bemærkes, at kommission altid foretager en konkret vurdering af, om der bør foretages fradrag i ekspropriationserstatningen for en ejendom, herunder om det vil virke urimeligt eller betænkeligt at fradrage i erstatningen grundet indgrebets størrelse og karakter. Kommissionen vil altid anlægge et "forsigtigt skøn" med hensyn til værdistigningen. Det vurderes også i den sammenhæng, om der er nogle driftsmæssige forhold, herunder mistet indtjening og/eller påførte øgede omkostninger med der af følgende likviditetsmæssige konsekvenser for ejeren, som bør tages i betragtning. Fradrag/bortfald for fordele i en ekspropriationserstatning vil efter kommissionen opfattelse endvidere normalt kun kunne foretages, hvis den erstatning, som der foretages fradrag i, er ydet for et indgreb, der efter sin karakter knytter sig tæt til det formuegode (typisk en ejendom), som værdistigningen tilflyder ved etableringen af det nye anlæg.

Kommissionen har på ovennævnte baggrund fundet, at der skal ske fradrag i erstatningen vedrørende både den permanente arealafståelse og den midlertidige ekspropriation dog ikke den del, der vedrører midlertidigt tab af parkeringspladser. Kommissionen vurderer således, at det tab, som ejendommen lider ved ekspropriationen, fuldt ud vil blive kompenseret ved etableringen af letbanestationen.

Der foretages ikke fradrag i øvrige erstatningsposter. Der foretages ikke fradrag i den ejendomskattekompensation, der fastsættes til dækning af for meget indbetalt ejendomsskat set i forhold til overtagelsesdagen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 1.560 m^2 opgjort til 1.170 em^2 á 3.000 kr.:..... 3.510.000 kr.

For servitut om støttemur 395 m^2 á 20 kr.…….. 7.900 kr.

For ret til etablering af jordankre:…….. 1.000 kr.

For midlertidigt brug af arbejdsareal, 1.465 m² á 80 kr. pr. år i 12 måneder:…… 117.200 kr.

For midlertidigt tab af 13 parkeringspladser á 500 kr. pr. år i 12 måneder: …… 78.000 kr.

For tab af beplantning og belægning:…….... 180.000 kr.

Ejendomsskattekompensation: ..... 266.900 kr.

I alt:..... 4.161.000 kr.

Følgende af ovennævnte erstatningsposter udgår på grund af de fordele som ejendommen opnår ved anlægget af en letbane på Ring 3 (fradrag for fordele):

Fradrag for fordele

For arealafståelse, 1.560 m² opgjort til 1.170 em² á 3.000 kr.:..... 3.510.000 kr.

For midlertidig brug af arbejdsareal 1.465 m² á 80 kr. pr. år i 12 måneder:..... 117.200 kr.

Fradrages i alt: ..... 3.627.200 kr.

Samlet erstatning

Erstatning: ..... 4.161.000 kr.

Fradrag: ..... - 3.627.200 kr.

***Erstatning efter fradrag**:..... 533.800 kr.*

Godtgørelse for sagkyndig bistand:..... 7.500 kr.

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

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

Parternes påstande og synspunkter

Ejeren har fremsat påstand om forhøjelse af arealerstatningen for det permanent afståede areal, og om at der ikke foretages fradrag for fordele i erstatningen.

Til støtte for de nedlagte påstande har ejeren gjort gældende:

Til støtte for en forhøjelse af arealerstatningen henviste ejers repræsentant til en af ejeren indhentet markedsværdivurdering, udarbejdet af EDC Erhverv, Poul Erik Bech.

Værdien på byggeretter er i den indhentede markedsværdivurdering anslået til 2.500 kr. pr. kvm., og på længere sigt vil der ifølge Kommuneplan 2017 være mulighed for en byggeprocent på 250%, hvilket vil indebære, at der på de 1.500 kvm. vil kunne bygges helt op til 3.750 kvm, hvilket ville indebære, at værdien for det eksproprierede areal blev fastsat til 9.375.000 kr. Ejers repræsentant fremførte, at der burde tages stilling til denne potentielle stigning, således, at selve erstatningen nærmere skulle sættes til 9.375.000 kr.

Ejerens repræsentant fremhævede, at lokalplan 83' Tillæg 1, der udvidede muligheden for at anvende bl.a. matr.nr. 1 til ikke alene teknisk skole m.v., men også kontorformål, og at tillægget ikke har sammenhæng med letbanen, men derimod var begrundet i nedlæggelse af en vej som

skolevej. Efter ejerens opfattelser bevirker dette, at markedsværdivurderingen udarbejdet af EDC er relevant for erstatningsfastsættelsen.

Ejerens repræsentant fremførte desuden, at den forurening, der er på grunden, ikke har nogen betydning, og at der ikke skal ske fradrag på baggrund af forurening, da forureningstilstanden ikke har medført påbud efter jordforureningsloven, og der forventes heller ikke at komme et sådant påbud. Forureningsgraden er med al sandsynlighed ikke til hinder for udbygninger eller nybygninger på arealet.

Ejeren er ikke enig i Ekspropriationskommissionens beskrivelse af fordelene ved anlægget af den nye letbane på Ring 3, og er ligeledes uenig i, at letbanen utvivlsomt vil give et løft til en række af de erhvervsejendomme, der er beliggende langs Ring 3. Ejeren finder heller ikke, at det helt generelt er mere attraktivt at benytte skinnebårne transportmidler, herunder letbane frem for busser mv.

Ejeren har anført, at de nuværende offentlige transportmidler (S-tog og busser) fungerer upåklageligt, og at de fleste af skolens elever benytter S-tog til Buddinge station og diverse busser. Ligeledes, at der allerede *er* mange forbindelser bl.a. Linje 4A og to S busser, 200 S og 300 S. Desuden, at plads er et trafikknudepunkt, som ligger tæt på erhvervsskolen og transporten til skolen bliver derfor, efter Letbanen, ikke nævneværdig hurtigere for eleverne. og attraktionen er derfor ganske udokumenteret, da bl.a. S-busserne er meget værdsatte.

Desuden anførtes, at det ikke er givet, at letbanen vil være mere stabil end de nuværende transportmuligheder, der henvistes herved til problemer med Letbanen i Århus bl.a. i frostvejr. Desuden, at komfort ikke er et særligt objektivt begreb, og det bestrides derfor, at Letbanen skulle yde bedre komfort. Repræsentanten fremførte herudover, at de fordele, der er fremhævet ved Letbanen er meget vage og udokumenterede, samt at ejendommen ikke vil få et løft ved anlæggelse af Letbanen.

Ejerens repræsentant anførte desuden, at ejendommen er en skole og derfor ikke har nogen lejeindtægt, som kan gøres op i forbindelse med værdiansættelse mm. Skolens indtægtsgrundlag er derimod baseret på et taksametersystem, der udløses alt efter, hvor mange elever skolen har indskrevet.

Ejerens repræsentant henviste til, at Taksationskommissionen hidtil har afvist at foretage fradrag for fordele jf. de kendelser som Letbanens advokat har henvist til.

Ejerens repræsentant fremførte desuden, at den af Letbanen ensidigt indhentede vurderingsrapport fra Collier, ifølge hvilken anlæggelsen af letbanen og letbanestation umiddelbart op ad ejendommen vil have en positiv indvirkning på ejendommen, er en ukonkret og vag rapport, der ikke kan tillægges vægt.

Anlægsmyndigheden har fremsat påstand om, at den af ekspropriationskommissionen ved kendelse af 21. oktober 2019 fastsatte erstatning på 533.800 kr. skal reduceres til 266.900 kr.

Til støtte for den nedlagte påstand har anlægsmyndigheden bl.a. gjort følgende gældende:

"Hovedstadens Letbane er ikke enig i ekspropriationskommissionens vurdering af Ejerens tab for den permanente arealafståelse, der er opgjort til 3.510.000 kr., idet kommissionen har fastsat erstatningen for arealafståelsen uden hensyn til forureningen på Ejendommen. Ekspropriationskommissionen har i andre sager foretaget fradrag for forurening, jf. fx sagen vedrørende lb.nr. GXK-041 og lb.nr. GXK-048, hvor erstatningen som følge af forurening specifikt blev nedsat fra 3.000 kr. pr. em^2 til 2.700 kr. pr. em^2.

Den nærmeste letbanestation

Den letbanestation som kommer til at ligge tættest på Ejendommen, når Letbanen er færdiganlagt, er letbanestationen vej . Letbanestationen anlægges på vej umiddelbart vest for krydset mellem vej og vej . Letbanestationen kommer til at ligge i midten af vej og kommer til at bestå af to spor med hver sin perron, jf. Arealfortegnelsen.

Fra Ejendommen til midten af perronen af Letbanestationen er der ca. 270 meter og ca. 1.180 meter i fugleflugt fra Ejendommens nordøstlige hjørne til Buddinge st.

Plangrundlag

Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet omfattet af kommuneplan 2017. Af Kommuneplanen fremgår det, at Ejendommen er omfattet af rammeområde 17E1 "Boulevarden". Rammeområde 17E1 er udlagt til erhvervsområde med specifik anvendelse som kontor og serviceerhverv og med en bebyggelsesprocent på 250. Af kommuneplanrammen fremgår det, at den primære bebyggelse ud mod Ring 3 skal være på minimum 6 og maksimalt 10 etager, og at facadebebyggelsen skal orienteres mod boulevarden med hovedindgang m.v. Området er et klima udpeget område, hvor der skal etableres gang- og cykelstier. Stierne skal anlægges så det bliver muligt at bevæge sig rundt i området og krydse igennem det. Det fremgår yderligere, at det 14 meter brede grønne plantebælte på ejendommene langs Ring 3 nedlægges og omdannes til en boulevard med allétræer, adgangsveje, gæsteparkering og promenader for fodgængere.

Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet, den 5. september 2019, omfattet af lokalplan 83 fra 1993 (herefter "Lokalplanen"). Det skal nævnes, at Lokalplanen senest blev ændret den 6. april 2011 ved tillæg nr. 1 til Lokalplanen (herefter "Lokalplantillægget").

Lokalplanen fastlægger området til erhvervsformål samt teknisk skole eller anden for undervisningsinstitution, der naturligt hører hjemme i et erhvervskvarter. Bebyggelse må kun opføres eller indrettes til erhverv som mellemstore virksomheder uden større eksterne miljøgener inden for fremstilling, bygge- og anlægsvirksomhed, engroshandel og offentlige tekniske anlæg. Der må ikke i området etableres særlig trafikskabende former for erhverv såsom vognmandsvirksomhed, og der må ikke foregå detailhandel. Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 75.

Lokalplantillægget er udarbejdet efter ansøgning om tilladelse til at opføre et nyt kontorhus på ca. 2.700 m^2 på Ejendommen. Ansøgningen overholder Lokalplanens bestemmelser på nær bestemmelsen om anvendelsen. Lokalplanens § 3 ophæves med tillægget, hvorefter området må anvendes til erhvervsformål, herunder kontorformål, men der er ikke sket en ændring af bebyggelsesprocenten.

Det ses af de tidligere kommuneplaner, at plangrundlaget har ændret sig markant, efterhånden som anlæggelsen af Letbanen er blevet en realitet. Af Gladsaxe Kommuneplan 2009, fremlagt som bilag 9, fremgår det således, at Ejendommen var udlagt til erhverv samt særlig pladskrævende detailhandel. På dette tidspunkt var den maksimale bebyggelsesprocent 75 og det maksimale antal etager 3. Af kommuneplanen fremgår det yderligere, at område , herunder vejen , er et kommende byomdannelsesområde, der kan omdannes til et nyt blandet byområde i overensstemmelse med retningslinjerne for arealanvendelse i de stationsnære kerneområder. Omdannelsen skal afvente udarbejdelsen af en helhedsplan, der tager afsæt i en fælles byvision for byområderne langs Letbanen.

Af Gladsaxe Kommuneplan 2013, fremgår det, at område , med udgangspunkt i helhedsplanen for område , skal føres ind i fremtiden som en attraktiv, bæredygtig bydel med erhverv og andre byfunktioner, der naturligt kan indpasses i en moderne erhvervsby. I kommuneplan 2013 er område blevet til område , som skal være et mangfoldigt

erhvervskvarter, og hvor der skal anlægges en boulevard, der som ny hovedgade skal samle området og skabe by med høj bebyggelse. Det kan således dokumenteres, at plangrundlaget som direkte følge af anlæggelsen af Letbanen har ændret sig, så Ejendommen i dag fremstår som væsentligt mere attraktiv og med markant forbedrede anvendelsesmuligheder, bl.a. i form af højere bebyggelsesprocenter.

Stationsnærhed

Ifølge landsplandirektivets § 6, stk. 1, nr. 2 og nr. 4, skal kommuner sikre, at byfunktioner i indre storbyområder, herunder byudvikling og byfortætning, placeres under iagttagelse af stationsnærhedsprincippet. Den egentlige afgrænsning af de stationsnære områder og de stationsnære kerneområder sker i den kommunale planlægning, jf. landsplandirektivets § 6, stk. 2. Afgrænsningen sker med udgangspunkt i den maksimale gangafstand til stationen. Der sondres således mellem stationsnære kerneområder, som er områder med maksimalt 600 meters gåafstand til stationer, og stationsnære områder, som ligger i en radius af 1.000 meter fra stationer.

I Kommuneplanen har Gladsaxe Kommune nærmere defineret de stationsnære kerneområder omkring letbanestationerne, hvor den maksimale gåafstand til nærmeste station er højst 600 meter. Det fremgår af kommuneplanen, at Ejendommen er placeret i det stationsnære kerneområde. Det må lægges til grund, at Gladsaxe Kommune, som direkte følge af Letbanen, har udpeget det område, som Ejendommen er beliggende i, som stationsnært kerneområde.

Anlægget af Letbanen åbner således op for intensive byfunktioner, herunder byudvikling og byfortætning for hele Ejendommen, jf. landsplansdirektivets § 6, stk. 1, nr. 2 og nr. 4, samt det i Kommuneplanen anførte om de stationsnære kerneområder.

Ekspropriationskommissionen fastsatte Ejerens tab til 4.161.000 kr. og vurderede herefter, hvorvidt der skulle foretages fradrag for fordele".

(….)

"Hovedstadens Letbane er generelt enig med kommissionen i dennes vurdering, men bemærker dog, at ekspropriationskommissionen, ved fastsættelsen af erstatningen for den permanente arealafståelse, ikke ses at have taget hensyn til, at Ejendommen er forurenet, jf. umiddelbart nedenfor. Dertil kommer, at det er Hovedstadens Letbanes opfattelse, at der skal foretages fuldt fradrag i erstatningen for både den permanente arealafståelse og ulempeerstatningen.

Værdien af det afståede areal

Hovedstadens Letbane er generelt enig i ekspropriationskommissionens vurdering af værdien af det afståede (4.161.000 kr.) Ekspropriationskommissionen lagde i sin vurdering af arealet vægt på, at Kommissionen i forbindelse med ekspropriationsforretninger i området er blevet præsenteret for flere ensidigt indhentede mæglervurderinger. Heraf fremgår det, at vurderingerne for tilsvarende områder svinger fra ca. 1.900 kr. til 3.750 kr. pr. em2 for lignende ejendomme.

Kommissionen fandt, at der ikke var grundlag for at yde erstatning både pr. afstået kvadratmeter samt for tab af byggeret, da det permanente arealindgreb ligger uden for Ejendommens anvendelsesområde, hvorfor det reelle tab knytter sig til tab af byggeretter. Ekspropriationskommissionen fastsatte herefter erstatningen til 3.000 kr. pr. em^2. Hovedstadens Letbane mener, at der, udover det ovenfor anførte, skal tages hensyn til Ejendommens forurening, jf. bilag 4, hvorfor erstatningen for det permanent eksproprierede areal bør reduceres fra det af ekspropriationskommissionen fastsatte til et af taksationskommissionen fastsat skøn.

Ekspropriationskommissionen har i andre sager foretaget fradrag for forurening, jf. fx sagen vedrørende lb.nr. GXK-041, lb.nr. GXK-048 og lb.nr. GLK-013, og det er muligvis en fejl, at det ikke er sket i denne sag.

Fradrag for fordele

Grundejeren påføres intet økonomisk tab som følge af ekspropriationen, som skal erstattes af Hovedstadens Letbane, idet værdiforøgelsen ved anlægget af Letbanen er større end værdiforringelsen.

Hovedstadens Letbane har ved anlægget af Letbanen generelt gjort gældende, at der ved erstatningsfastsættelsen skal foretages fradrag for fordele, jf. vejlovens § 103, stk. 2. Indtil videre har taksationskommissionen afvist at foretage fradrag for fordele, jf. kommissionens kendelser i sagerne TS81001-00225, TS81001-00229, TS81001-00230, TS81001-00233 og TS81001-00243, som vedrører anlægget af Letbanen og Cityringen.

Taksationskommissionens kendelser står i skarp kontrast til kendelserne fra ekspropriationskommissionen, der generelt foretog fradrag for fordele, og der redegøres i det følgende overordnet for Hovedstadens Letbanes synspunkter.

Grundlovens § 73's krav om "fuldstændig erstatning"

Det følger af grundlovens § 73, at der ved ekspropriation skal betales "fuldstændig erstatning" til grundejeren. Princippet om fuldstændig erstatning indebærer, at der skal betales en erstatning, der økonomisk stiller grundejeren, som vedkommende ville være stillet, hvis ekspropriationen ikke var sket. Erstatningen skal sikre, at grundejerens formue er intakt. En ting er, at grundejeren må finde sig i at afstå sin ejendom helt eller delvist, men grundejeren er i det mindste sikret fuldstændig erstatning for sit tab.

Grundlovens § 73 indeholder ingen nærmere retningslinjer for, hvad der nærmere skal forstås ved "fuldstændig erstatning", men det er antaget, at "fuldstændig erstatning" indebærer, at ekspropriationserstatningen skal være fastsat i overensstemmelse med de principper og regler, der gælder for den "almindelige erstatningsret" dog med de særlige modifikationer, der kan følge af ekspropriationens faktiske beskaffenhed, jf. fx A. Ross: Dansk Statsforfatningsret, bind II, 3. udgave, 1983, side 673-674. Den "almindelige erstatningsret" bygger på et grundlæggende princip om økonomisk genopretning, hvilket betyder, at skadelidte skal stilles i økonomisk samme situation som før skadens indtræden. Som refleksvirkning af dette princip, skal skadelidte på den ene side skal have sit fulde tab erstattet, men skadelidte skal på den anden sige ikke opnå en ugrundet berigelse herved, jf. fx Helle Isager mfl.: Lærebog i erstatningsret, 9. udgave, 2019, side 361.

Som en naturlig konsekvens af berigelseslæren følger den uskrevne grundsætning om fradrag for fordele (compensatio lucri cum damno), som der både finder anvendelse ved erstatning i kontrakt og erstatning udenfor kontrakt, jf. fx T. Iversen: Erstatningsberegning i kontraktsforhold, 1. udgave, 2008, side 733 ff. og A. Vinding Kruse, 5. udgave, 1989, side 342-343. Grundsætningen indebærer, at kun det tab, der bliver tilbage efter, at eventuelle fordele er fradraget, skal erstattes, og grundsætningen om fradrag for fordele er således i tråd med den almindelige berigelseslære.

Som en følge af, at både berigelseslæren og grundsætningen om fradrag for fordele er en del af den "almindelige erstatningsret", og begrebet "fuldstændig erstatning" i grundlovens § 73 skal forstås i overensstemmelse med den "almindelige erstatningsret", finder begge disse principper anvendelse ved ekspropriationserstatninger, og ekspropriationserstatninger skal fastsættes i overensstemmelse hermed (medmindre lovgiver positivt har indsat en hjemmel i lovgivningen til at fravige principperne).

Hovedstadens Letbane har noteret, at det fra flere sider er blevet anført, at det er i strid med grundlovens § 73's krav om "fuldstændig erstatning" at foretage fradrag for fordele. Hovedstadens Letbane er ikke enig, idet det forholder sig omvendt: Det er i strid med grundlovens § 73, hvis man tilkender erstatning uden at foretage fradrag for fordele, idet man i så fald tildeler en højere erstatning end det, der følger af begrebet "fuldstændig erstatning". Grundejeren vil i den situation både få erstatning for det mistede og herudover få en berigelse i form af værdistigningen af restejendommen som følge af ekspropriationsanlægget.

Vejlovens § 103 – specielle og generelle fordele

Det er således et almindeligt erstatningsretligt princip - og helt i overensstemmelse med grundlovens § 73's krav om "fuldstændig erstatning" - at der i erstatningen skal foretages fradrag for fordele. Men hertil kommer, at ekspropriationen er sket med hjemmel i jernbanelovens § 30, der bestemmer, at erstatningsfastsættelsen skal ske efter reglerne i vejloven, som i § 103, stk. 2, indeholder hjemmel til at foretage fradrag for fordele.

Når der er hjemmel til at foretage fradrag for fordele, betyder det i praksis, at der både kan foretages fradrag for specielle og generelle fordele, jf. bl.a. Blangstedgård-sagen (U 1970.135 H).

Det burde derfor kun være af teoretisk interesse at sondre imellem specielle og generelle fordele, men bl.a. i lyset af, at taksationskommissionen lægger til grund, at der gælder nogle yderligere begrænsninger og betingelser for at foretage fradrag for generelle fordele skal der knyttes nogle kommentarer hertil.

I litteraturen synes der at være bred enighed om, hvordan man definerer specielle og generelle fordele. Specielle fordele defineres således som fordele, som alene grundejere, der afgiver areal til ekspropriationsanlægget, opnår, imens generelle fordele defineres således som fordele, som både grundejere, der afgiver areal til ekspropriationsanlægget, og grundejere, der ikke afgiver areal til ekspropriationsanlægget, opnår, jf. fx Peter Pagh mfl.: Fast ejendom – Rådighed og regulering, 2. udgave, 2003, side 206, W.E. von Eyben: Miljørettens Grundbog, 1. udgave, 1986, side 206 og Poul Andersen: Dansk Statsforfatningsret, 1. udgave, 1954, side 777-778.

Når der som i denne sag er hjemmel til at foretage fradrag for fordele, skal der i erstatningen ikke alene foretages fradrag for specielle fordele, men også for de generelle fordele ved letbaneanlægget, dvs. fordele, som ikke eksklusivt tilføres restejendommen, men som tillige tilføres de omkringliggende ejendomme. I erstatningen skal derfor også fradrages den værdistigning, som tilføres restejendommen som følge af etableringen af Letbanen som en generel infrastrukturforbedring, uanset om omkringliggende ejendomme, der ikke har afgivet areal til anlægget, også måtte opleve tilsvarende værdistigninger.

Hovedstadens Letbane gør gældende, at det er yderst veldokumenteret, at infrastrukturanlæg som fx letbaner generelt medfører værdistigninger for de tilgrænsende ejendomme, ligesom det er dokumenteret, at Letbanen medfører en konkret værdistigning for Ejendommen.

Derudover gør Hovedstadens Letbane gældende, at de øvrige erstatningsretlige betingelser for at foretage fradrag for fordele er opfyldt, herunder årsagsforbindelse og adækvans, idet det ekspropriative indgreb er en nødvendig forudsætning for, at en i øvrigt påregnelig værdistigning, som følge af letbaneanlægget, kan opstå.

Taksationskommissionen anerkender at der er hjemmel til at foretage fradrag for både generelle og specielle fordele, men anfører at fradrag må være begrænset til situationer, hvor det kan "konkretiseres, hvilke yderligere udnyttelses- og anvendelsesmuligheder der tilføres ejendommen ved

ekspropriation til det pågældende anlæg" og at det som følge heraf må være udelukket at "foretage fradrag for mere almindelige fordele af et anlæg, der kommer et større område til gavn", og at der derfor i de konkrete sager ikke er grundlag for fradrag, eftersom det forhold, at der potentielt kan være grundlag for forøgelse af lejeindtægterne i / værdien af restejendommen "ikke (..) kan tillægges afgørende vægt."

Det skal i relation til taksationskommissionens krav om "yderligere udnyttelses- og anvendelsesmuligheder" nævnes, at det forhold, at en ejendom får stationsnærhed som følge af Letbanen, ifølge kommissionen ikke er tilstrækkeligt.

Hovedstadens Letbane mener ikke, at der i lovgivning eller retspraksis er støtte for at opstille yderligere begrænsninger og betingelser for at foretage fradrag for generelle fordele.

Hvis de af taksationskommissionen stillede begrænsninger og betingelser opretholdes, betyder det efter Hovedstadens Letbanes opfattelse, at det ALDRIG vil være muligt at foretage fradrag for fordele ved jernbaneanlæg, herunder metro og letbaner, fordi et jernbaneanlæg ALTID vil være en fordel for andre end dem, der afstår areal til anlægget, altså en generel fordel, samtidig med at jernbaneanlæg sjældent vil udløse "yderligere udnyttelses- og anvendelsesmuligheder", når der bl.a. henses til, at stationsnærhed – ifølge taksationskommissionen – ikke kan karakteriseres som "yderligere udnyttelses- og anvendelsesmuligheder". Det kan i øvrigt undre, når ejeren fx i denne sag har fået forøget byggeretten fra 75 til 250 netop med henvisning til anlægget af Letbanen og "den nye" stationsnærhed.

Jernbaneanlæg vil således altid "komme et større område til gavn", og det er – hvis taksationskommissionens fortolkning af vejlovens § 103 følges – svært at forestille sig, at der kan foretages fradrag for fordele ved anlæg af jernbaner, herunder metro og letbaner.

Udover at taksationskommissionens kendelser står i skarp kontrast til kendelserne fra ekspropriationskommissionen, der generelt foretog fradrag for fordele, står de også i skarp kontrast til det signal, som lovgiver har sendt; siden lov om en Ørestad, er der vedtaget 32 anlægslove, hvor der i de 29 er indsat en hjemmel til at foretage fradrag for fordele og intet sted er det anført, at der gælder begrænsninger og betingelser som anført af taksationskommissionen.

Den konkrete værdiforøgelse

Hovedstadens Letbane har vedlagt vurdering af 15. oktober 2020, som er udarbejdet af Colliers International Danmark A/S (herefter "Colliers").

Colliers har fået til opgave at vurdere, hvorvidt anlægget af Letbanen og letbanestationen Adresse 2 meter fra Ejendommen medfører en forringelse eller en forøgelse af Ejendommens handelsværdi. Herudover har Colliers fået til opgave at redegøre nærmere for deres overvejelser, såfremt det vurderes, at anlægget af Letbanen og letbanestationen vej medfører en forøgelse af Ejendommens handelsværdi.

Det fremgår af Colliers sammendrag at det er deres vurdering, at anlægget af Letbanen og letbanestationen vej medfører, at Ejendommen bliver mere attraktiv som følge af de forbedrede offentlige transportmuligheder. Samtidig vil Ejendommen komme til at ligge i et stationsnært kerneområde, hvilket har medført, at der i tillæg til den gældende lokalplan er givet mulighed for, at kontorvirksomheder kan etablere sig i området. Denne ændrede anvendelsesmulighed forbedrer salgsmulighederne og dermed værdien af Ejendommen.

Det fremgår yderligere af vurderingen, at det faktum, at risikoen for tomgang på stationsnære ejendomme vurderes at være væsentligt lavere end på mindre tilgængelige ejendomme. Lokalplantillægget er udarbejdet som følge af anlæggelsen af letbanestationen vej , og Lokalplantillægget giver mulighed for etablering af kontorerhverv i området. Colliers vurderer, at dette vil have en positiv effekt på Ejendommen, som på nuværende tidspunkt anvendes som teknisk skole, idet Ejendommen, med det gamle plangrundlag, ville være svær at omsætte i et område, hvor kontorerhverv ikke var tilladt, som følge af den store andel af undervisning/kontorlignende lokaler på Ejendommen.

Colliers har herudover kort skitseret, hvordan en ejendom normalt værdiansættes. Det fremgår, at en ejendom typisk værdiansættes med basis i eksisterende eller fremtidige lejeindtægter og en forventet investorafkast på disse. Beregningen vil ofte blive foretaget på basis af en såkaldt DCF-beregning, som er en beregning af ejendommens cast flow over en længere årrække. Ved beregningen indgår ejendommens risiko for tomgang, ejendommens cash flow og eventuelle udviklingspotentialer, hvilket beskriver muligheden for en ændret anvendelse som vil medføre en ændret leje, flere byggeretter m.v. Det fremgår, at ejendomme således værdiansættes med hensyn til fremtidsmulighederne i ejendommen, uanset om den nuværende ejer ønsker at benytte sig af disse.

Hovedstadens Letbane mener på baggrund heraf, at det er ubestridt, at anlægget af Letbanen og letbanestationen vej medfører en værdiforøgelse for Ejendommen, som langt overstiger 3.894.100 kr., hvorfor Ejeren ikke skal tilkendes nogen erstatning ud over ejendomsskattekompensationen.

Det fremgår af Kendelsen, at ekspropriationskommissionen ikke foretog fradrag for fordele i ulempeerstatningen. Hovedstadens Letbane mener ikke, at ekspropriationskommissionen ved behandling af sager vedrørende fradrag for fordele har hjemmel til at sondre mellem erstatning for arealafståelse og erstatning for ulemper, jf. vejlovens § 103, hvor "erstatning" omtales under ét. Som det også blev anført i Blangstedgårdsagen (U1970.135/2 H), kan der, hvis der er fordele forbundet med et ekspropriationsanlæg, foretages fradrag i alle dele af erstatningen, hvilket Hovedstadens Letbane således mener, der skal ske i denne sag.

Taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb og midlertidigt brug af arbejdsareal i forbindelse med anlæg af letbane på Ring 3, jf. lov om lov nr. 165 af 26/02/2010 om Letbane på Ring 3. Kommissionen 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).

Som anført af Ekspropriationskommissionen skal erstatningen for permanent arealafståelse fastsættes med udgangspunkt i den på ekspropriationstidspunktet gældende lokalplan 83, der fastsætter bebyggelsesprocenten til 75%, og ikke i den mulige fremtidige byggeret, der er omtalt i Kommuneplan 2017. Dette udelukker ikke, at der som sket i Ekspropriationskommissionens kendelse ved værdifastsættelsen af byggeretten tages hensyn til, at kommuneplanens rammer kan have påvirket handelsprisen på ekspropriationstidspunktet. Taksationskommissionen er således enig med Ekspropriationskommissionen i, at der ved fastsættelsen af erstatningen for permanent arealafståelse bør tages udgangspunkt i et beløb på 3.000 kr. pr. em^2, men finder samtidig, at der bør foretages en reduktion af dette beløb, idet ejendommen ifølge den i sagen fremlagte jordforureningsattest

(materialesamlingen s. 155) er kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven, dvs. at der er "tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forurening kan have skadelig virkning på mennesker og miljø", jf. jordforureningslovens § 5.

Da oplysningen om ejendommens kortlægning på vidensniveau 2 som anført af anlægsmyndigheden må antages at påvirke handelsværdien på ekspropriationstidspunktet negativt, jf. herved U 1998 s. 709 H, finder Taksationskommissionen, at erstatningsbeløbet pr. em^2 bør nedsættes til skønsmæssigt 2.700 kr., svarende til, hvad Ekspropriationskommissionen har lagt til grund i sammenlignelige letbanesager angående samme område, jf. f.eks. Taksationskommissionens sager TS 81001-00274 og TS 81001-00279.

Erstatningen for permanent arealafståelse fastsættes herefter til 3.159.000 kr.

Taksationskommissionen lægger til grund, at det skyldes en fejl, at Ekspropriationskommissionen har tilkendt ejeren 266.900 kr. som ejendomsskattekompensation, idet det fremgår af de detaljerede vurderingsoplysninger for 2019 (materialesamlingen s. 154), at der er "§ 8 fritagelse for kommunal grundskyld". Ejerens advokat har på Taksationskommissionens forespørgsel bekræftet, at ejeren er fritaget for at betale ejendomsskat, og beklaget, at man tidligere har overset dette.

Ved erstatningsfastsættelsen ses herefter bort fra ejendomsskattekompensation.

For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt der skal foretages fradrag for fordele som følge af en mulig forøgelse af ejendommens værdi ved letbanens etablering bemærker Taksationskommissionen:

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), jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer. Det fremgår endvidere af jernbanelovens § 30, stk. 4, at ved erstatningsfastsættelsen anvendes § 103 i vejloven (lov nr. 1520 af 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 selv om disse kommer flere ejendomme til gode, dvs. generelle fordele, se bl.a. U1970.135/2H (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 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 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 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 enhver ejendom alene som følge af dens beliggenhed tæt på den kommende letbane i hovedstaden, og at der er en så nær sammenhæng mellem en eventuel stigning i værdien af disse ejendomme og anlægget af letbanen, at det kan begrunde fradrag i ekspropriationserstatningen for fordele.

I den foreliggende sag finder Taksationskommissionen ikke, at der er grundlag for at foretage fradrag for fordele, idet det må anses for usikkert, om ejendommen tilføres fordele som følge af etablering af letbanestationen. Der lægges herved vægt på, at der er tale om en uddannelsesinstitution med gode bus- og S-togsforbindelser. Ejendommen er i forvejen velbeliggende ud til Ring 3, og letbanen er ikke en nødvendig forudsætning for en eventuelt ændret anvendelse eller udnyttelse af ejendommen. Det tillæg til den gældende lokalplan 83, der giver mulighed for etablering af kontorhverv på ejendommen, ses således ikke at have forbindelse med letbanens etablering, men er begrundet i ændrede trafikforhold som følge af nedlæggelse af en skole i området, jf. Redegørelse for tillæg 1 til lokalplan 83 (materialesamlingen s. 184).

Idet Taksationskommissionen i øvrigt stadfæster Ekspropriationskommissionens kendelse, fastsættes erstatningen herefter således:

For arealafståelse, 1.560 m² opgjort til 1.170 em² á 2.700 kr.:……3.159.000 kr.

For servitut om støttemur 395 m² á 20 kr.…….. 7.900 kr.

For ret til etablering af jordankre:…… 1.000 kr.

For midlertidig brug af arbejdsareal, 1.465 m² á 80 kr. pr. år i 12 måneder…… 117.200 kr.

For midlertidigt tab af 13 parkeringspladser á 500 kr. pr. år i 12 måneder: …….. 78.000 kr.

For tab af beplantning og belægning:…….. 180.000 kr.

I alt:..... 3.543.100 kr.

For sagkyndig bistand for Ekspropriationskommissionen …….. 7.500 kr.

For sagkyndig bistand for Taksationskommissionen …….. 10.000 kr.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 19 og § 29 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer).

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

Peter Møgelvang-Hansen

Frank Jørgensen

Susanne Nielsen

Erling Rørdam

Preben Thorvig

/ Susanne Midtgaard Lykke, Juridisk sekretær

Den af taksationskommissionen 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. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 4. januar 2021



Bodil Nielsen

Kontorfunktionær