Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 8. juni 2021

Sagsnr. TS81001-00242

Sagens parter:

Ejer: Virksomhed 1

matr.nr. 1 Islev By, Islev

Adresse 1

2610 Rødovre

Lb.nr. RK-002

mod

Anlægsmyndighed: Hovedstadens Letbane I/S

Taksationskommissionen stadfæster Ekspropriationskommissionens afgørelse med enkelte justeringer

Indledende oplysninger

Sagen vedrører efterprøvelse af erstatningsspørgsmål i anledning af ekspropriation til anlæg af letbane på ring 3.

Tirsdag d. 8. juni 2021, kl. 09.00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på Adresse 1 , 2610 Rødovre. Til stede ved Taksationskommissionens behandling af sagen var formanden professor emeritus Peter Møgelvang-Hansen og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer Karl Frandsen og administrator Frank S. Jørgensen samt de for denne sag kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer vurderingsinspektør Preben Thorvig og ejendomsmægler Tina Ortmann Abildgaard.

Som bistand for Taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Inger Juhl Larsen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved klage af 8. juli 2019 af Anker Laden-Andersen p.v.a. Virksomhed 1

Virksomhed 1 var på dagen repræsenteret ved Person 1 og advokat Anker Laden-Andersen fra advokatfirmaet HjulmandKaptain.

Anlægsmyndigheden Hovedstadens Letbane gav møde ved advokat Hanne Mølbeck fra advokatpartnerselskabet Bech-Bruun samt projektleder Michael H. Persson og landinspektør Lotte Andkjær begge fra Hovedstadens Letbane I/S

Kommissionen besigtigede ejendommen og parterne fremsatte efterfølgende mundtlige synspunkter på Scandic Eremitage i Lyngby.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 2 Islev By, Islev er en ren forretningsejendom beliggende i byzone med et areal på 19.345 m^2. Ejendommen er ved den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 vurderet til 23.200.000 kr., heraf grundværdi 9.672.500 kr.

Ved ekspropriationsforretningen den 27. november 2018 eksproprieredes permanent et areal på 1.730 m² til udvidelse af offentlig vej. Endvidere eksproprieredes midlertidigt et areal på 760 m² i 6 måneder i perioden 1. januar 2020 til den 31. december 2022.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 26. juni 2019

"Kommissionens bemærkninger og afgørelse

Kommissionen skal indledningsvist bemærke, at sagen drejer sig om hvorvidt ejeren har krav på erstatning som følge af de ekspropriative indgreb, som er foretaget i forbindelse med anlægget af letbanen og letbanestationen Rødovre Nord, eller om fordelsbetragtninger gør sig gældende i en sådan en grad, at der skal foretages fradrag i eller bortfald af erstatningen.

Kommissionens opgave er herved 1) 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

Kommissionen har fastsat erstatning for permanet eksproprieret areal på 1.730 m2 til 1.211.000 kr. svarende til 700 kr. pr. m2.

Erstatningen for det permanent eksproprierede areal er fastsat eksklusiv (en eventuel) moms.

Kommissionen har ved erstatningsfastsættelsen taget udgangspunkt i den gældende offentlige ejendomsvurdering sammenholdt med arealets karakter, anvendelse og beliggenhed på ejendommen. Det eksproprierede areal er beliggende mod offentlig vej, og størstedelen af arealet er beliggende inden for vejbyggelinje tinglyst den 24. maj 1963, hvorfor arealet ikke (selvstændigt) kan bebygges.

Kommissionen finder ikke, at der er en reel markedsværdi for et sådant areal, da et areal af denne karakter sjældent vil udbydes til salg. Erstatningen er herefter fastsat skønsmæssigt.

Spørgsmålet er herefter om indgrebet har medført et større tab for restejendommen, herunder i form af tabte byggeretter m.v.

Kommissionen skal hertil bemærke, at det i udgangspunktet er korrekt, når ejeren anfører, at der skal fastsættes erstatning på baggrund af det gældende plangrundlag. Dog kan dette udgangspunkt modificeres såfremt lovbestemmelser og sagens øvrige oplysninger påkræver dette.
Lokalplan 132 Stationsplads, bolig og erhverv ved Adresse 1 *og Ring 3 blev vedtaget den 18. december 2018. Forinden havde lokalplanforslaget været i offentlig høring i perioden fra den 16. august 2018 til og med den 11. oktober 2018.*
Til trods for, at lokalplan 132 ikke var vedtaget på ekspropriationstidspunktet, finder kommissionen, at erstatningsfastsættelsen skal ske under hensyn hertil. Offentliggørelsen af et lokalplanforslag udløser en foreløbig retsvirkning, idet der indtræder et forbud mod ny bebyggelse m.v., der kan forgribe planens endelige indhold, jf. planlovens § 17, stk.1. Der forelå ikke en gyldig byggetilladelse på tidspunktet for offentliggørelsen af lokalplanforslaget. Det afgørende for kommissionens vurdering er imidlertid, at det af den vedtagne lokalplan side 7 (lokalplanens baggrund) fremgår følgende:" I forbindelse med det regionale letbaneprojekt langs Ring 3 fra Lyngby til Ishøj er der planlagt en letbanestation i Rødovre Kommune. Til stationen er det planen, at der skal etableres en stationsplads i krydset ved Adresse 1 *og* Adresse 2 *(der er en del af Ring 3), i Islev.*
Udover station og stationsplads giver lokalplanen mulighed for, at grunden kan udnyttes mere intensivt til erhverv og bolig som følge af den nytilkomne status som stationsnært kerneområde. I den forbindelse ønsker grundejer Virksomhed 1 *at opføre boliger, erhverv og et lagerhotel/selfstorage."*
Kommissionen har herved og i forbindelse med sagens behandling kunnet konstatere, at lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med ejeren.
Kommissionen finder herefter ikke, at det ekspropriative indgreb indebærer en forringelse af de udnyttelsesmuligheder, som ejeren har i forbindelse med opførelse af lagerhotel/selfstorage på ejendommen. Endvidere tager lokalplanforslaget (og den endelige lokalplan) højde for arealafståelse til letbaneprojektet, således det eksproprierede areal ikke berører byggeretten på ejendommen.

Midlertidig arealafståelse
For så vidt angår erstatning for midlertidigt arbejdsareal har kommissionen i overensstemmelse med fast ekspropriationspraksis lagt til grund, at erstatningen herfor udgør 10 % af arealerstatningen pr. år. Erstatningen er herefter fastsat til 26.600 kr.

Hegn og beplantning
Indgrebet medfører, at der skal fjernes noget gammelt hegn og få træer. Kommissionen har skønsmæssigt fastsat erstatningen herfor til 10.000 kr.
Kompensation for ikke at kunne udnytte ejendommen
Kommissionen kan ikke imødekomme ejeres synspunkt om, at der skal fastsættes en kompensation som følge af, at ejeren siden 2012 har været afskåret fra at udnytte ejendommen til det købte formål. Kommissionen finder det ikke godtgjort, at ejeren ikke har kunnet udnytte ejendommen, og kommissionen kan i øvrigt ikke tage stilling til de synspunkter, der er fremført omkring Rødovre Kommunes sagsbehandling og eventuelle erstatningspligt.

Ejendomsskattekompensation

Ejendomsskattekompensationen er fastsat til 53.300 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 og kommissionen finder endvidere, at dele af sagen ikke vedrører selve ekspropriationen, men er et anliggende mellem Rødovre Kommune og ejeren.
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 vedr. 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 ekspropriationsbestemmelserne heri end det var tilfældet ved tidligere anlægsprojekter. Kommissionen finder i den sammenhæng 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 loft 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 den nye letbanestation vil øge tilgængeligheden til ejendommen, da letbanestationen Rødovre Nord er placeret lige ved ejendommen. Kommissionen har i denne forbindelse lagt vægt på, at fra det nærmeste hjørne af den resterende del af ejendommen er der ca. 5 meter til letbanestationen. Fra ejendommens overkørsel til offentlig vej Adresse 1 *er der ca. 150 meter til letbanestationen.*

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 deraf følgende likviditetsmæssige konsekvenser for ejeren, som bor 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. Kommissionen vurderer således, at det tab, som ejendommen lider ved ekspropriationen, fuldt ud vil blive kompenseret ved den værdistigning, som ejendommen tilføres ved etableringen af letbane og letbanestationen Rødovre Nord.
Der foretages ikke fradrag i øvrige erstatningsposter.
Der foretages ikke fradrag i den ejendomsskattekompensation, der fastsættes til dækning af for meget indbetalt ejendomsskat set i forhold til overtagelsesdagen.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning
For arealafståelse, 1.730 m² á 700 kr.:..... 1.211.000 kr.
For midlertidig brug af arbejdsareal, 760 m² á 70 kr. pr. år i 6 måneder:.... 26.600 kr.
For tab af hegn og beplantning:..... 10.000 kr.
Ejendomsskattekompensation:.....53.300 kr.
I alt:..... 1.300.900 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, 1.730 m² á 700 kr.:..... 1.211.000 kr.
For midlertidig brug af arbejdsareal, 760 m²á 70 kr. pr. år i 6 måneder :.....26.600 kr.
I alt:..... 1.237.600 kr.

Samlet erstatning
Erstatning:……1.300.900 kr.
Fradrag:……. -1.237.600 kr.

Erstatning efter fradrag:…… 63.300 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand:…… 40.000 kr."

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

- Klage af 8. juli 2019 fra HjulmandKaptain p.v.a. Virksomhed 1
- Udskrift af forhandlingsprotokollens 143. hæfte med kendelse af 26. juni 2019
- Ekstrakt af forhandlingsprotokollens 128. hæfte (ekspropriationsforretning) med følgebrev og erstatningsforslag af 15. maj 2019
- Udskrift af forhandlingsprotokollens 22. hæfte (besigtigelsesforretning)
- Arealfortegnelse nr. 33 af 11. juli 2018
- Ekspropriationsplan
- Indlæg af 13. november 2018 med bilag fra HjulmandKaptain
- Indlæg af 16. november 2018 fra Hovedstadens Letbane med bilag 1-11
- Mail af 22. november 2018 fra Hovedstadens Letbane til HjulmandKaptain: Fremsendelse af 5 stk. erstatningsforslag
- Indlæg af 4. januar 2019 fra HjulmandKaptain med 11 bilag
- Indlæg af 14. januar 2019 fra HjulmandKaptain med 2 bilag
- Indlæg af 18. januar 2019 fra Hovedstadens Letbane
- Brev af 21. januar 2019 fra HjulmandKaptain
- Brev af 26. februar 2019 fra Rødovre Kommune
- Indlæg af 2. april 2019 fra HjulmandKaptain med 3 bilag
- Indlæg af 10. april 2019 fra Hovedstadens Letbane
- Indlæg af 24. april 2019 fra HjulmandKaptain
- E-mail af 25. april 2019 fra Hovedstadens Letbane
- E-mail af 22. maj 2019 med anmodning om kendelse fra HjulmandKaptain
- E-mail af 19. oktober 2020 - fra Bech-Brun - fremsendelse af supplerende indlæg med bilag 12-17
- Indlæg af 2. november 2020 fra HjulmandKaptain

Parternes påstande og synspunkter

Ejers repræsentant påstod Ekspropriationskommissionens afgørelse ændret.

Repræsentanten har til støtte for påstanden bl.a. fremført følgende:

Repræsentant gør gældende, at ejeren af Rødovre Kommune har fået tilladelse til at opføre 15.000 m² på et grundareal på ca. 11.714 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på 128.

Repræsentanten henviser til, at det af den fremsendte tidslinje fremgår, at der den 24. februar 2012 er indsendt ansøgning om byggetilladelse og at behandlingen af byggesagen har været stillet i bero siden august 2012.

Repræsentanten anfører, at byggesagen har været stillet i bero, fordi Rødovre Kommune har ønsket at tage hensyn til "……*de byplanmæssige dispositioner for infrastrukturen og byggemulighederne på jeres ejendom*." Repræsentanten anfører hertil, at det desuden fremgår af den fremlagte tidslinje, at kommunens sagsbehandling er trukket ud i et sådant omfang, at det reelt er et forsøg på at omgå bestemmelsen i planlovens § 14 og dermed pligten til at nedlægge forbud og fremme en lokalplansbehandling.

Repræsentanten henviser til, at det for en stor dels vedkommende skyldes de usikre forhold hos kommunen, at man ikke kom i gang med byggeriet inden vedtagelse af lokalplan 132, og at man når der én gang var udstedt en byggetilladelse, burde kunne få en sådan tilladelse igen.

Repræsentanten henviser desuden til, at ejer ikke har haft afgørende indflydelse på lokalplan 132. Ejer har i en indledende proces forelagt tegninger og øvrige forslag for Rødovre Kommune, men kommunen forkastede forslaget og afskar herefter ejeren fra at komme med yderligere bidrag.

Repræsentanten gør gældende, at der ved erstatningsfastsættelsen bør tages hensyn til, at ejer siden 2012 har været afskåret fra at udnytte og disponere over ejendommen til det købte formål. Repræsentanten anfører hertil, at ejer har været bundet til den investerede kapital på 28.501.000 kr. i en periode på mere end 5 år, og at der er en sådan sammenhæng mellem den begærede ekspropriationsforretning og den binding, der har været af ejendommen i perioden fra 2012 til dato, at der bør ydes en skønsmæssig økonomisk kompensation, der bør tage udgangspunkt i en sædvanlig forrentning af købesummen med den til enhver tid gældende procesrente.

Repræsentanten forklarer, at man har overvejet andre mulige ejendomme til formålet, men at ingen andre ejendomme har netop den beliggenhed, rummelighed, synlighed og tilkørselsmuligheder, som gør sig gældende for nærværende ejendom.

Repræsentanten gør gældende, at ejendommen er erhvervet med det ene formål at udnytte arealet og opføre en Boxit facilitet, men at letbanen medfører, at den nye bygning vil blive presset ind i den del af grunden, hvor der findes en hovedkloak. Dette indebærer, at hovedkloakken skal flyttes, og indskrænkning af grunden medfører, at der skal etableres et forsinkelsesbassin. Desuden anføres, at ændringen af byggeriet og af bygningens placering, i modsætning til, hvad der fulgte af byggetilladelsen fra 2013 medfører, at der skal håndteres overskudsjord.

Repræsentanten gør herefter gældende, at flytning af byggeriet som følge af letbanen påfører ejeren følgende ekstraudgifter:

Udgift til flytning af hovedkloak:…… 670.000 kr.

Udgift til anlæg til forsinkelse af regnvand:…… 1.261.893 kr.

Udgifter til jordhåndtering:…….. 2.438.095 kr.

I alt ekskl. Moms:…….. 4.369.988 kr.

Repræsentanten anfører, at idet ejendommen er erhvervet ud fra sin beliggenhed og specifikt med det formål at opføre en Boxit facilitet, skal der yderligere kompenseres for, at en ny lokalplan i modsætning til forrige lokalplan afskærer udnyttelse af en etage på 3.279 m².

Repræsentanten gør gældende, at med en m²-indtægt på kr. 950 pr. m², vil den samlede indtægt årligt udgøre 3.115.000 kr. Desuden, at den reducerede etageudnyttelse medfører, at faste omkostninger vil skulle fordeles på et færre antal m² og driften af en Boxit-facilitet vil herefter stige forholdsmæssigt.

Repræsentanten anfører, at det giver ejeren et tab, at parkeringspladserne i den nye lokalplan er reduceret fra 104 til 31, idet der på disse parkeringspladser står Boxit-containere. Containerne står i gennemsnit hos Boxit for kundens regning i 2 måneder og den gennemsnitlige ordre er på 11.860 kr. ekskl. moms, hvilket beløber sig til en mistet årlig indtjening på 71.160 kr. Repræsentanten gør gældende, at tabet kan opgøres til 73 x 71.160 eller kr. 5.194.680. Med en bruttoavance på 35% udgør det årlige tab herefter 1.818.138 kr.

Repræsentanten gør gældende, at såfremt der *ikke* ydes erstatning i henhold til ovenstående poster, skal der ydes erstatning for mistede byggeretskvadratmeter.

Repræsentanten gør gældende, som anført ovenfor, at ejeren af Rødovre Kommune har fået tilladelse til at opføre bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på 128.

Med henvisning hertil anfører repræsentanten, at ejeren ved ekspropriationsindgrebet har mistet retten til at opføre i alt 2.214 m², som repræsenterer en værdi pr. byggeretskvadratmeter på kr. 4.500 ekskl. moms. Repræsentanten gør herefter gældende, at den samlede værdi af mistede byggeretskvadratmeter beløber sig til 9.963.000 kr.

Fradrag for fordele:

Repræsentanten gør gældende, at letbanen ikke tilfører ejendommen nogen merværdi. Kunderne til Boxit kommer i bil, og det er på ingen måde oplagt at bruge letbanen som transportmiddel i denne sammenhæng. Tværtimod er det vigtigt, at det er gode adgangsforhold for biler og større køretøjer som langt mere naturligt bliver anvendt i forbindelse med transport til og fra Boxit.

Repræsentanten finder ikke, at anlægsmyndigheden har løftet bevisbyrden for, at anlæggelsen af letbanen tilfører ejendommen den påståede værdistigning.

Anlægsmyndigheden påstod den af Ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning reduceret.

Med henvisning til, at de af ejeren rejste krav om dækning af ekstraudgifter til omlægning af kloakledning, regnvandsbassin mv. ikke forelå til påkendelse under sagens behandling for Ekspropriationskommissionen, nedlagde anlægsmyndigheden principalt påstand om hjemvisning for så vidt angik disse krav, subsidiært påstand om, at de ikke kan kræves betalt af anlægsmyndigheden, idet det gøres gældende, at anlægsmyndigheden ikke kan gøres erstatningsansvarlig for de af ejeren oplistede udgifter forbundet med opførelsen af byggeriet, herunder flytning af kloakledning, jordhåndtering og bassinanlæg mv.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at erstatningen for arealafståelsen skal fastsættes under hensyn til forureningen på ejendommen og anfører hertil, at Ekspropriationskommissionen i andre sager har foretaget fradrag for forurening, jf. fx sagen vedrørende lb.nr. GXK-041 og lb.nr. GXK-048, hvor erstatningen blev nedsat specifikt som følge af forurening, og at erstatningen skal reduceres til 53.300 kr. som udgør ejendomsskattekompensationen, idet restejendommen som følge af Letbanen opnår en værdistigning, der er større end 1.247.600 kr. (1.300.900 kr. – 53.300 kr.).

Anlægsmyndigheden anfører, at ejendommen på ekspropriationstidspunktet, den 27. november 2018, var omfattet af lokalplan nr. 121. Lokalplan 132 var i offentlig høring i perioden fra den 16. august 2018 til og med den 11. oktober 2018, og den 18. december 2018 blev lokalplan 132 vedtaget for at gøre det muligt at etablere en stationsplads i krydset ved Adresse 1 og Adresse 2 . Anlægsmyndigheden henviser til, at lokalplan132 giver mulighed for, at ejendommen kan udnyttes mere intensivt til erhverv og bolig som følge af, at ejendommen nu er beliggende i stationsnært kerneområde, og at det fremgår af lokalplanen, at ejeren ønsker at opføre boliger, erhverv og et lagerhotel/selfstorage.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at erstatningsfastsættelsen skal ske under hensyn til lokalplan 132, selv om denne på ekspropriationstidspunktet ikke var vedtaget, men i offentlig høring, idet anlægsmyndigheden gør gældende, at offentliggørelsen af et lokalplanforslag udløser en foreløbig retsvirkning, i og med at der indtræder et forbud mod ny bebyggelse m.v., der kan foregribe planens endelige indhold, jf. planlovens § 17, stk. 1.

Anlægsmyndigheden anfører, at der ikke forelå en gyldig byggetilladelse på tidspunktet for offentliggørelsen af lokalplansforslaget, og at ejendommen tidligere var udlagt til fremstillingserhverv, værksteder, engroshandel, transport og administration med en maksimal bebyggelsesprocent på 60. Ejendommen er nu, med Kommuneplan 2018, udlagt til stationsnært kerneområde, med en maksimal bebyggelsesprocent på 120. Anlægsmyndigheden finder herefter, at det således kan dokumenteres, at plangrundlaget som direkte følge af anlæggelsen af Letbanen har ændret sig, således at ejendommen i dag fremstår væsentligt mere attraktiv og med markant forbedrede anvendelsesmuligheder, bl.a. i form af højere bebyggelsesprocent, der medfører at ejendommen kan udnyttes mere intensivt

Værdien af det afståede areal

Anlægsmyndigheden er generelt enig i Ekspropriationskommissionens vurdering af værdien af det afståede (1.300.900 kr.) og finder, at der skal lægges vægt på den gældende offentlige ejendomsvurdering sammenholdt med arealets karakter, anvendelse og beliggenhed. Anlægsmyndigheden anfører hertil, at størstedelen af det permanent afståede areal er beliggende inden for vejbyggelinje tinglyst den 24. maj 1963 og uden for byggefelterne fastlagt i lokalplanen, hvorfor arealet ikke selvstændigt kan bebygges. Anlægsmyndigheden gør herefter gældende, at arealet ikke har en reel markedsværdi, da et areal af denne karakter sjældent vil udbydes til salg.

Anlægsmyndigheden finder herefter, at erstatningen for det permanent eksproprierede areal skal fastsættes til 700 kr. pr. m², men at der i arealerstatningen skal foretages en skønsmæssig reduktion under hensyn til forureningen.

Fradrag for fordele

Anlægsmyndigheden finder ikke, at ejeren er påført et økonomisk tab, og gør derfor gældende, at erstatningen skal nedsættes til ejendomsskattekompensationen på 53.300 kr., idet værdiforøgelsen af restejendommen er større end værdien af det afståede.

Til støtte herfor har anlægsmyndigheden bl.a. anført:

"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. (…) 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 side 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) (…) 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. (…) 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.

Afsluttende overvejelser

Taksationskommissionen anerkender (…) at der er hjemmel til at foretage fradrag for både generelle og specielle fordele, men anfører at fradrag må være begrænset til si-

tuationer, 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 60 til 120 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, jf. bilag 16, og intet sted er det anført, at der gælder begrænsninger og betingelser som anført af taksationskommissionen."

Anlægsmyndigheden henviser til, at det fremgår af Colliers sammendrag, at anlægget af letbanen vil medføre, at ejendommen får en umiddelbar og væsentlig værditilvækst. Ejendommen bliver placeret i et stationsnært kerneområde med ændrede anvendelsesmuligheder til følge og dette medfører, at de fremtidige byggeretter på ejendommen kan omsættes til langt højere priser end før.

Anlægsmyndigheden gør desuden gældende, at ejendommens status som stationsnær medfører, at risikoen for tomgang på ejendommen vurderes at være "væsentligt lavere" end på mindre tilgængelige ejendomme og at tilgængeligheden til offentlig transport vil afspejle sig i lejeindtægten.

Anlægsmyndigheden henviser til, at Colliers desuden lægger vægt på, at ejendommen som følge af stationsnærheden har fået en ny lokalplan, der tillader byggerier, som kan generere en meget højere lejeindtægt end den tidligere tilladte anvendelse gav mulighed for. Anlægsmyndigheden henviser i øvrigt til Colliers værdiansættelse, hvoraf det fremgår, at ejendomme værdiansættes ud fra ejendommens fremtidsmuligheder, uanset om den nuværende ejer ønsker at benytte sig af disse.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at ejendommens bygningsmasse er så ringe, at ejendommen alene vil blive værdiansat som et grundareal med en fremtidig byggeret.

Anlægsmyndigheden bemærker, at Colliers slutteligt anfører følgende: "Boligbyggeretter med denne beliggenhed vurderes at kunne omsættes i niveauet 3.500-4.500 kr. pr. m², hvilket er byggeretspriser, der er tre til fire gange højere end ved den oprindelige anvendelse. Værdien af byggeretter til serviceerhverv mv. på stationspladser vurderes ligeledes at have en langt højere værdi. Ejer kan derfor vælge selv at opføre byggeriet og dermed inkassere den developer fee på 15-20%, som forventes af en evt. køber af byggeretterne."

Anlægsmyndigheden gør gældende, at ekspropriationskommissionen ved behandling af sager vedrørende fradrag for fordele ikke har hjemmel til at sondre mellem erstatning for arealafståelse og erstatning for ulemper, jf. vejlovens § 103, hvor "erstatning" omtales under ét. Anlægsmyndigheden anfører hertil, at hvis der er fordele forbundet med et ekspropriationsanlæg, så kan der foretages fradrag i alle dele af erstatningen jf. Blangstedgaard sagen (U1970.135/2 H).

Anlægsmyndigheden gør således gældende, at der skal foretages fradrag i alle dele af erstatningen i denne sag.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

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 nr. 165 af 26/02/2014 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).

Taksationskommissionen er af de af Ekspropriationskommissionen anførte grunde enig med Ekspropriationskommissionen i, at der ved fastsættelsen af erstatningen for permanent arealafståelse bør tages udgangspunkt i et beløb på 700 kr. pr. m^2. Den omstændighed, at ejendommen ifølge jordforureningsattest er registreret som forurenet på vidensniveau V2, kan ikke antages at have nogen væsentlig betydning for de eksproprierede randarealers handelsværdi på ekspropriationstidspunktet. Taksationskommissionen finder derfor ikke, at der er grundlag for at tilsidesætte Ekspropriationskommissionens værdiansættelse.

Desuden kan Taksationskommissionen af de grunde, der er anført af Ekspropriationskommissionen, tiltræde, at ekspropriationen ikke har medført videregående tab for restejendommen i form af mistede byggeretter mv.

Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at følge anlægsmyndighedens påstand om at hjemvise ejerens krav om erstatning for omlægning af hovedkloak, etablering af regnvandsbassin, mistede parkeringspladser mv. til behandling ved Ekspropriationskommissionen.

Ejerens krav herom 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 Taksationskommissionen ikke grundlag for at anse de anførte udgifter for omfattet af ekspropriationserstatningen.

Taksationskommissionen kan tiltræde Ekspropriationskommissionen fastsættelse af erstatningen for midlertidig ekspropriation til arbejdsareal og for mistet hegn og beplantning, ligesom Taksationskommissionen er enig med Ekspropriationskommissionen i, at der ikke er grundlag for at imødekomme det af ejeren fremsatte krav om erstatning for, at ejeren ikke siden 2012 har kunnet udnytte ejendommen til det købte formål. Der er ikke herved taget stilling til, hvorvidt ejeren eventuelt måtte have grundlag for at kræve erstatning fra Rødovre Kommune.

For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt der skal foretages fradrag for fordele som følge af en mulig forøgelse af ejendommens handelsværdi 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. 5, 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. 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 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 vær-

distigninger 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.

I den foreliggende sag er lokalplan 132 en umiddelbar følge af letbaneprojektet. Lokalplanen indebærer, at der kan opføres etageboliger (3-5 etager med tagterrasse) på en del af ejendommen (lokalplanens delområde 2 på 2.329 m^2), og at størstedelen af restejendommen (lokalplanens delområder 2 og 3 på 2.329 m^2 og 10.143 m^2) samlet set kan bebygges med 120 pct. Sammenlignet hermed var den oprindelige ejendom (på i alt 19.345 m^2) i Kommuneplan 2014 udlagt til fremstillingserhverv, værksteder, engroshandel, transport, administration og serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 60.

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

Selv om de omtalte økonomiske fordele overstiger den ovenfor nævnte erstatning for permanent arealafståelse, finder Taksationskommissionen ud fra en samlet konkret vurdering, at der alene bør foretages fradrag for de nævnte fordele i den erstatning, der er tilkendt ejeren for permanent arealafståelse. Der er herved bl.a. lagt vægt på, at de nævnte fordele navnlig angår restejendommens værdistigning, og at erstatningen for den midlertidige ekspropriation til arbejdsareal har karakter af jordleje.

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

Erstatning

For arealafståelse, 1.730 m² á 700 kr..... 1.211.000 kr.

For midlertidig brug af arbejdsareal, 760 m² á 70 kr. pr. år i 6 måneder.... 26.600 kr.

For tab af hegn og beplantning..... 10.000 kr.

Ejendomsskattekompensation..... 53.300 kr.

I alt..... 1.300.900 kr.

Fradrag for fordele

For arealafståelse, 1.730 m² á 700 kr. ..... 1.211.000 kr.

Samlet erstatning

Erstatning..... 1.300.900 kr.

Fradrag..... -1.211.000 kr.

Erstatning efter fradrag:..... 89.900 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand for Ekspropriationskommissionen: ..... 40.0000 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand for Taksationskommissionen: ..... 20.0000 kr.

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

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 og 29 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer). I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Peter Møgelvang-Hansen

Frank Jørgensen	Karl Frandsen
Preben Thorvig	Tina Ortmann Abildgaard

/Susanne Midtgaard Lykke

Klagevejledning

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 12. august 2021



Bodil Nielsen
Kontorfunktionær