Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 9. november 2020

Sagsnr. TS81001-00279

Ejer: Virksomhed 1

matr.nr. 1 Gladsaxe

Beliggende: Adresse 1 / Adresse 2

2860 Søborg

GXK-048

mod

Anlægsmyndigheden Hovedstadens Letbane I/S

Taksationskommissionen ændrer Ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår fradrag for fordele.

Indledende oplysninger

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

Mandag d. 9. november 2020, kl. 09.50 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på Adresse 3, 2860 Søborg. Til stede ved Taksationskommissionens behandling af sagen var formanden professor emeritus Peter Møgelvang-Hansen, og de for denne sag udtagne medlemmer, landinspektør Erling Rørdam, cand.jur. Susanne Nielsen, vurderingsinspektør Preben Thorvig samt administrator Frank S. Jørgensen.

Som bistand for Taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Inger Juhl Larsen

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. af ejers repræsentant, administrator Person 1, Virksomhed 2

Virksomhed 1 Gladsaxe/Søborg var på dagen repræsenteret ved administrator Person 1, Virksomhed 2 samt bestyrelsesformand Person 2.

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

Kommissionen besigtigede ejendommen, og parterne fremkom efterfølgende med deres synspunkter under et møde på Glostrup Park Hotel.

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

- Klage af 13. januar 2020 med bilag fra ejers repræsentant p.v.a Virksomhed 1
- Forhandlingsprotokol af 11. september 2019, 185. hæfte – kendelse
- Forhandlingsprotokol af 6. og 7. juni 2017, 21. hæfte – besigtigelsesforretning
- Arealfortegnelse nr. 48 – lb. nr. GXK–048
- Indlæg af 10. juli 2019 fra Hovedstadens Letbane
- Indlæg af 13. november 2019 fra Virksomhed 1
- Indlæg af 19. oktober 2020 med bilag 1-13 fra Hovedstadens Letbane

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 Gladsaxe er en ejerlejlighedsejendom (opdelt i 5 ejerlejligheder) beliggende i byzone med et areal på 10.063 m^2. Moderejendommen er ved den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 vurderet til en grundværdi på 8.050.400 kr.

De enkelte ejerlejligheder er vurderet selvstændigt.

Ejerlejlighed nr. 1 (Virksomhed 3) er en erhvervsejendom beliggende i byzone og er ved den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 vurderet til 6.150.000 kr.

Ejerlejlighed nr. 2 (Virksomhed 3) er en erhvervsejendom beliggende i byzone og er ved den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 vurderet til 8.200.000 kr.

Ejerlejlighed nr. 3 (Virksomhed 4) er en erhvervsejendom beliggende i byzone og er ved den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 vurderet til 4.300.000 kr.

Ejerlejlighed nr. 4 (Virksomhed 5) er en erhvervsejendom beliggende i byzone, og er ved den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 vurderet til 3.850.000 kr.

Ejerlejlighed nr. 5 (Virksomhed 6) er en erhvervsejendom beliggende i byzone og er ved den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 vurderet til 48.000 kr. Ejendommen er indrettet og udlejet til tankstation (Virksomhed 7).

Ved ekspropriationsforretningen den 11. september 2019 eksproprieredes permanent et areal på 1.345 m^2 til udvidelse af offentlig vej med overtagelse 1. januar 2020. Endvidere eksproprieredes midlertidigt et areal på 320 m^2 i 12 måneder i perioden 1. januar 2020 til den 31. december 2021

To handicap-parkeringspladser flyttes midlertidigt og retableres herefter af Hovedstadens Letbane. Dette indebærer, at der midlertidigt optages tre almindelige parkeringspladser til brug for midlertidig etablering af to handicap-parkeringspladser.

Herudover blev ejendommen pålagt servitut om støttemur på 125 m^2, ligesom det eksisterende påfyldningsanlæg ved tankstationen (ejerlejlighed nr. 5) skulle ombygges, idet Hovedstadens Letbane I/S afholder udgifterne hertil.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 17. december 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 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

For så vidt angår permanent eksproprieret areal til udvidelse offentlig vej på 1.345 m² har kommissionen vurderet, hvad indgrebet har af betydning for byggeretten på ejendommen. 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 på 1.009 em (oprundet)

Kommissionen har herefter fastsat erstatningen til 2.724.300 kr. 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 3.500 kr. pr. em. for lignende ejendomme.

Kommissionen har ved erstatningsfastsættelsen for denne ejendom konstateret, at ejendommen er forurenet, og dette finder kommissionen vil have en betydning i en salgssituation. Kommissionen har herefter skønsmæssigt fastsat erstatningen til 2.700 kr. pr.em² for denne ejendom.

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at fastsætte en højere byggeretsværdi i denne konkrete sag. En stor del af det permanent eksproprierede areal er udlagt til beplantningsbælte, og ligger herved udenfor ejendommens primære anvendelsesområde.

Der fastsættes særskilt erstatning for tab af beplantning, jf. nedenfor.

Servitut om støttemur

I overensstemmelse med fast praksis er der fastsat en erstatning på 2.500 kr. svarende til 20 kr. pr. m². Kommissionen finder ikke, at ejendommen lider yderligere tab herved.

Midlertidig arealafståelse, der ikke er parkeringspladser

Erstatningen for midlertidig brug af arbejdsareal skal dække ejerens tab i forbindelse med brugen af arealet, og er i henhold til almindelig fast ekspropriationspraksis fastsat som en jordleje på 10 pct. 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. Kommissionen finder, at dette er udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen i denne sag, dog således, at der ydes et mindre tillæg, da en del af arealet er befæstet. Erstatningen er herefter fastsat til 25.000 kr.

For midlertidig tab af parkeringspladser

For det midlertidige arbejdsareal, hvorpå der er etableret parkeringspladser, skal der imidlertid fastsættes en højere erstatning end principperne beskrevet ovenfor. Ejeren har oplyst, at der ikke er indtægter på parkeringsarealerne, men det vil dog medføre en betydelig gene for ejendommens brugere, som består af kunder til forretninger i ejendommen. Kommissionen har skønsmæssigt fastsat en erstatning på 600 kr. pr. parkeringsplads pr. måned. For midlertidigt tab af 3 parkeringspladser i 12 måneder er der herefter fastsat en erstatning på 21.600 kr.

Tab af beplantning

Der skal fjernes ca. 975 m^2 beplantningsbælte mod ejendommen. Herudover skal der fjernes seks mindre træer, tre større træer samt en mindre del hæk. Kommissionen har skønsmæssigt fastsat erstatning herfor på 125.000 kr.

Ejendomsskattekompensation

Ejendomsskattekompensationen, for perioden mellem arealafståelsen 1. februar 2020 til ændringen i ejendomsbeskatningen er trådt i kraft, udgør 49.500 kr.

2) Fradrag for fordele

Kommissionen skal ved erstatningsfastsættelsen vurdere, hvorvidt 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 anlægget. 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 Østamager- banen), 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 AJS.

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 Jetbane på Ring 3 utvivlsomt vil give et løft til en række af de erhvervsejendomme, der er beliggende langs Ring 3, herunder muligheden for en mere intensiv anvendelse af ejendommene.

Kommissionen finder, at det helt generelt er mere attraktivt at benytte skinnebårne transportmidler, herunder letbane frem for busser m.v., da sådanne transport- midler 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 er forpligtet til at foretage en konkret vurdering af hver enkelt ejendom, og kommissionen har således fundet, at der skal ske fradrag for fordele i erstatningen. Det vurderes således, at den nye letbanestation vil øge tilgængeligheden til ejendommen. Kommissionen finder hertil, at etableringen af letbanen utvivlsomt medfører en værdistigning for ejendommen, som vil kunne aktualiseres i forbindelse med salg, belåning, udlejning m.v.

Kommissionen finder i øvrigt ikke at vejens udvidelse medfører gener for den aktuelle anvendelse af ejendommen, da ejendommen i forvejen er beliggende tæt mod offentlig vej, og synligheden af de på ejendommen beliggende forretninger forøges med deraf følgende reklamemæssig eksponering.

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 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 denne baggrund fundet, at der skal ske bortfald af erstatningen for den permanente arealafståelse, idet det er kommissionens opfattelse, at ejendommen ved etableringen af letbanen og den nærliggende letbanestation til fulde vil få en værdiforøgelse, der er betydelig større end det tab, som den permanente arealafståelse medfører.

Kommissionen har ligeledes fundet, at udgangspunktet er, at der skal ske bortfald af erstatningen for så vidt angår midlertidigt eksproprierede arealer. Det skal dog hertil bemærkes, at kommissionen 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 henset til indgrebets størrelse og karakter m.v.

Arbejdsarealet på denne ejendom skal formentligt anvendes i 1 år, hvor ejerne ikke har adgang hertil. Henset til, at der i forvejen ikke er meget parkerings- og manøvreareal på ejendommen, finder kommissionen ikke, at der skal foretages yderligere fradrag.

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:

For arealafståelse, 1.345 m^2 opgjort til 1.009 em^2 á 2.700 kr.:..... 2.724.300 kr.

For servitut om støttemur, 125 m^2 á 20 kr.:..... 2.500 kr.

For midlertidig brug af arbejdsareal, der ikke er parkeringspladser:. ..... 25.000 kr.

For midlertidig tab af parkeringspladser, 3 stk. a 600 kr. pr. måned i 12 måneder: ..... 21 .600 kr.

For tab af beplantning:..... 125.000 kr.

Ejendomsskattekompensation:. ..... 49.500 kr.

I alt: ..... 2.947.900 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, 1.345 m² inkl. 1.008,75 em² á 2.700 kr.: ..... 2.724.300 kr.

Samlet erstatning

Erstatning: ..... 2.947.900 kr.

Fradrag: ..... -2.724.300 kr.

Erstatning efter fradrag:..... 223.600 kr.

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

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

Således passeret.

Parternes påstande og synspunkter

Ejers repræsentant har fremsat påstand om, at Virksomhed 1 skal tilkendes et beløb på ikke under 2.947.900 kr.

Til støtte for den nedlagte påstand gør ejeren gældende, at ejendommen på ingen måde tilføres fordele af Letbanen, da de kunder, der benytter ejendommens butikker, i stort omfang kommer til ejendommens forretninger i bil, fordi de varer, der forefindes i ejendommens butikker, i overvejende grad kræver hjemtransport i bil. Derudover er der tankstation på ejendommen som overhovedet ikke får glæde af Letbanen.

Ejeren anførte, at butikkerne har været fuldt udlejet konstant siden 2004, og at letbanens etablering ikke forventes at påvirke lejeniveauet.

Ejeren fremførte desuden, at de ændrede ind - og udkørselsforhold på ejendommen gør det mere besværligt for kunderne at tilgå ejendommens butikker og at dette kan føre til omkostningstab for butikkerne. Med de ændrede adgangsforhold vil udkørsel til vej bliver besværliggjort, idet der etableres en ekstra svingbane fra vej til Ring 3, hvorefter det ikke længere er muligt at dreje til venstre i udkørslen fra ejendommen.

Derudover har ejeren anført, at ejendommen kommer til at ligge meget tæt på vejen, og at dette kan være til gene for ejendommens ejere.

Ejeren finder det desuden urimeligt, at der foretages fradrag i erstatningen, når de øvrige ejendomme i området også får en letbane, men ikke på samme måde bliver negativt berørt af dårligere adgangsforhold osv.

Derudover har ejeren gjort gældende, - at det må være anlægsmyndigheden, der skal bevise, at der tilføres ejendommen fordele ved etableringen af Letbanen.

Anlægsmyndigheden har fremsat påstand om, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning på 223.600 skal reduceres til 49.500 kr.

Hovedstadens Letbane er enig i ekspropriationskommissionens vurdering af Ejerens tab, der er opgjort til 2.947.900 kr. Hovedstadens Letbane gør dog gældende, at erstatningen skal reduceres til 49.500 kr. (ejendomsskattekompensationen), idet restejendommen som følge af Letbanen opnår en værdistigning, der er større end 2.898.400 kr. (2.947.900 kr. - 49.500 kr.).

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

"Den nærmeste letbanestation

Den letbanestation som kommer til at ligge tættest på Ejendommen, når Letbanen er færdiganlagt, er letbanestationen vej . Letbanestationen anlægges på vej direkte nord for Ejendommen, dvs. 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 Letbanestationen er der ca. 30 meter og ca. 940 meter i fugleflugt fra Ejendommens nordøstlige hjørne til Buddinge station.

Plangrundlag

Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet omfattet af kommuneplan 2017.

Af Kommuneplanen fremgår det, at ejendommen er omfattet af rammeområde 17E1 "Boulevarden". Ramme-område 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 11. september 2019, omfattet af lokalplan 152 vej / vej område , som blev vedtaget den 1. september 2002. Efter Lokalplanens § 3 må område 1, som Ejendommen er omfattet af, jf. § 2, stk. 2, kun anvendes til erhvervsformål, kategori A-virksomheder, i form af halbyggeri til produktions- og lagerformål o.l. med tilknyttet kontorbebyggelse. Området må endvidere anvendes til detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper. Lokalplanen fastsætter bebyggelsesprocenten til 75.

Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet også omfattet af Tillæg 1 til Lokalplanen, vedtaget den 14. marts 2012. Lokalplantillægget har til formål at give mulighed for nye anvendelser i lokalplanområdet, idet der inden for lokalplantillæggets område ud over de anvendelser, som er beskrevet i Lokalplanen, må etableres kontor- og serviceerhverv, offentlige formål, kulturelle formål, restauranter, caféer, musikspillesteder samt sports- og eventprægede aktiviteter. Aktiviteterne må ikke være støjfølsomme.

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 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 Adresse 4 , 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 Adresse 4 , 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. De stationsnære kerneområder, som udpeget i Kommuneplanen og det fremgår heraf at ejendommen er placeret i det stationsnære kerneområde. Det må lægges til grund, at Gladsaxe Kommune, som en 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 stationsnære kerneområder.

Ekspropriationskommissionens kendelse

Ekspropriationskommissionen fastsatte Ejerens tab til 2.947.900 kr. og vurderede herefter, hvorvidt der skulle foretages fradrag for fordele. Kommissionen udtalte i den forbindelse: "Det er kommissionens opfattelse, at der ved medtagelsen den ovennævnte hjemmel i lov om letbane på Ring 3 i højere grad er mulighed for at foretage fradrag for fordele ved sager behandlet ved 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".

Videre bemærkede kommissionen: "Kommissionen 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, herunder muligheden for en mere intensiv anvendelse af ejendommene.

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 er forpligtet til at foretage en konkret vurdering af hver enkelt ejendom, og kommissionen har således fundet, at der skal ske fradrag for fordele i erstatningen. Det vurderes således, at den nye letbanestation vil øge tilgængeligheden til ejendommen. Kommissionen finder hertil, at etableringen af letbanen utvivlsomt medfører en værdistigning for ejendommen, som vil kunne aktualiseres i forbindelse med salg, belåning, udlejning m.v."

Det fremgår herefter af kendelsen, at ekspropriationskommissionen altid foretager en konkret vurdering af, hvorvidt der bør foretages fradrag i ekspropriationserstatningen for en ejendom, herunder om det vil virke urimeligt eller betænkeligt at foretage fradrage i erstatningen grundet indgrebets størrelse og karakter. Kommissionen anlægger altid et "forsigtigt skøn" med hensyn til værdistigningen, og fandt vedrørende denne ejendom, at: " […] ejendommen ved etableringen af letbanen og den nærliggende letbanestation til fulde vil få en værdiforøgelse, der er betydelig større end det tab, som den permanente arealafståelse medfører."

Hovedstadens Letbane er enig med kommissionen i denne vurdering, men mener dog, at der også bør foretages fradrag i erstatningen for så vidt angår ulempeerstatningen.

Værdien af det afståede areal

Ekspropriationskommissionen lagde i sin vurdering af arealet vægt på, at indgrebet medfører, at Ejeren mister byggeret svarende til 1.009 em^2. Kommissionen udtalte, at den 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. em^2 for lignende ejendomme.

Kommissionen konstaterede, at Ejendommen er forurenet, og fandt at dette har en betydning i en salgssituation. Kommissionen fastsatte herefter erstatningen skønsmæssigt til 2.700 kr. pr. em^2. Kommissionen fandt i forlængelse heraf ikke, at der var grundlag for at fastsætte en højere byggeretsværdi i sagen. En stor del af det permanent eksproprierede areal er udlagt til beplantningsbælte, og ligger derfor udenfor Ejendommens primære anvendelsesområde.

Fradrag for fordele

Generelt

Hovedstadens Letbane gør overordnet gældende, at erstatningen skal nedsættes til ejendomsskattekompensationen på 49.500 kr., idet værdiforøgelsen af restejendommen er større end værdien af det afståede. Grundejeren påføres med andre ord 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 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), 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.

Særligt om fradrag for fordele i erstatningen for midlertidigt arbejdsareal

Da ekspropriationskommissionen vurderede omfanget af fradraget for fordele, fandt kommissionen, at udgangspunktet er, at der skal ske bortfald af erstatningen for så vidt angår midlertidigt eksproprierede arealer. Kommissionen anførte herefter følgende: "Det skal dog hertil bemærkes, at kommissionen 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 henset til indgrebets størrelse og karakter m.v.

Arbejdsarealet på denne ejendom skal formentligt anvendes i 1 år, hvor ejeren ikke har adgang hertil. Henset til, at der i forvejen ikke er meget parkerings- og manøvreareal på ejendommen, finder kommissionen ikke, at der skal foretages yderligere fradrag." Kommissionen fraveg således udgangspunkt om at lade erstatningen for midlertidigt eksproprierede arealer bortfalde med ovennævnte begrundelse. Begrundelsen herfor ses at være, at kommissionen vurderer det som urimeligt at foretage fradrag for fordele i erstatningen for det midlertidige arbejdsareal, idet der i forvejen ikke er meget parkerings- og manøvreareal på ejendommen.

Hovedstadens Letbane undrer sig over dette, da kommissionen for det første selv anfører, at det er udgangspunktet, at der skal ske ikke bare fradrag i erstatningen men bortfald af erstatningen. For det andet har kommissionen i sagen vedr. GXK-039 fundet, at der skulle foretages fuldt fradrag i erstatningen for 1.465 m^2 midlertidigt arbejdsareal, som ikke er parkeringspladser. I nærværende sag drejer arealindgrebet sig om ca. 300 m^2, og det undrer derfor Hovedstadens Letbane, at det kan forekomme urimeligt at lade erstatningen for 320 m^2 på 25.000 kr. bortfalde, når kommissionen samtidig finder, at der skal ske bortfald af erstatningen for 1.465 m^2 på i alt 117.200 kr.

Hovedstadens Letbane mener ikke, at der i nærværende sag er nogen saglig grund til at fravige udgangspunktet om at lade erstatningen bortfalde, og påstår på baggrund heraf, som ovenfor nævnt, at der skal ske bortfald i erstatningen for alt andet end ejendomsskattekompensationen.

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 vej 30 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. Colliers fremhæver herudover, at de forbedrede offentlige transportmuligheder vil have indvirkning på forventningen til Ejendommens cash flow og dermed bevirke en værdistigning på Ejendommen.

Det fremgår yderligere af vurderingen, det faktum, at der anlægges en letbanestation 30 meter fra Ejendommen, er positivt for fremtidig udlejning af Ejendommen, idet Letbanen giver lettere adgang til Ejendommen for flere kundetyper. 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.

Det fremgår slutteligt af vurderingen: "Eftersom de eksproprierede arealer ikke bringer lejeindtægter til ejendommen, er der ikke noget tab i forbindelse med ekspropriationen. Effekten af letbanestationen vil blive indregnet i et fremtidigt cash flow ved et mere positivt syn på lejeniveauerne. Den lavere forventning til tomgang vil således blive direkte afspejlet i en cash flow-beregning af ejendommen."

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 2.947.900 kr., hvorfor Ejeren ikke skal tilkendes nogen erstatning ud over ejendomsskattekompensationen.

Det fremgår af Kendelsen, at ekspropriationskommissionen ikke foretog fradrag for fordele i andet end erstatningen for den permanente arealafståelse. Hovedstadens Letbane mener ikke, at ekspropriationskommissionen ved behandling af sager vedrørende fradrag for fordele har hjemmel til at sondre mellem erstatning for permanent arealafståelse, erstatning for midlertidig arealafståelse og erstatning for ulemper, jf. vejlovens § 103, hvor "erstatning" omtales under ét. Som det også blev anført i Blangstedgård-sagen (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).

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

Det fremgår af § 25 a i lov om letbane på Ring 3, at der kan iværksættes ekspropriation efter reglerne i jernbanelovens § 30 (lov nr. 686 af 27. maj 2015 med senere ændringer). Ifølge jernbanelovens § 30, stk. 4 sker ekspropriation efter reglerne i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), 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 a 27. december 2014 med senere ændringer).

Ifølge vejlovens § 103, stk. 2 skal der ske fradrag for en eventuel værdiforøgelse, som restejendommen skønnes at opnå på grund af ekspropriationen. Det fremgår endvidere, at erstatningen helt kan bortfalde, hvis fordelen overstiger det tab, der påføres ejendommen på grund af ekspropriationen. Det er antaget i teori og praksis, at den eksplicitte lovhjemmel giver mulighed for fradrag af fordele, også 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 at være usikkert, om ejendommen tilføres fordele som følge af etablering af letbanestationen. Der lægges herved vægt på, at der er tale om pladskrævende udsalgsbutikker, der har en attraktiv placering ved et vejkryds, med gode parkeringsforhold (P-kælder), og som i overvejende grad henvender sig til kunder, der benytter bil. Taksationskommissionen

anser det således ikke for sandsynliggjort, at etableringen af letbanestationen vil bevirke, at der i noget væsentligt omfang tiltrækkes yderligere kunder. Endvidere finder Taksationskommissionen ikke, at den af anlægsmyndigheden fremlagte vurdering af ejendommens værdiforøgelse, hvor der lægges vægt på øgede indtægter ved udlejning, har nogen reel betydning i det foreliggende tilfælde, hvor butikkerne efter det af ejeren oplyste har været fuldt udlejet i en længere årrække uden tomgang.

Idet Taksationskommissionen i øvrigt stadfæster Ekspropriationskommissionens kendelse, fastsættes erstatningen herefter til 2.947.900 kr.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 19 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