



# ØSTRE LANDSRET KENDELSE

afsagt den 2. juni 2023

---

**Sag BS-46546/2022-OLR**  
(14. afdeling)

Hovedstadens Letbane I/S  
(advokat Jacob Schall Holberg)

mod

PFA DK Ejendomme Lav A/S  
(advokat Patrick Viggo Møller)

og

**Sag BS-46547/2022-OLR**  
(14. afdeling)

Metroselskabet I/S  
(advokat Jacob Schall Holberg)

mod

PFA DK Ejendomme Lav A/S  
(advokat Patrick Viggo Møller)

og

**Sag BS-46549/2022-OLR**  
(14. afdeling)

Hovedstadens Letbane I/S  
(advokat Jacob Schall Holberg)

mod

Danica Ejendomsselskab ApS  
(advokat Christian Schow Madsen)

og

**Sag BS-46553/2022-OLR**  
(14. afdeling)

Hovedstadens Letbane I/S  
(advokat Jacob Schall Holberg)

mod

Sino Ejendomsselskab A/S  
(advokat Henrik Puggaard)

Landsdommerne Michael Kistrup, Benedikte Holberg og Mathias Eike (kst.) har deltaget i sagens afgørelse.

### **Indledning**

Denne kendelse vedrører spørgsmålet, om betingelserne i retsplejelovens § 226, stk. 1, for at henvise sagerne til behandling ved landsret er opfyldt.

Sagerne, der sambehandles, angår prøvelse af fire afgørelser om ekspropriationserstatning afsagt af Taksationskommissionen for Sjælland m.v. (herefter Taksationskommissionen) i forbindelse med anlæg af letbanen på Ring 3 (København) samt metro til Sydhavn (København). I alle fire sager har Taksationskommissionen ved opgørelse af erstatningssummerne blandt andet nægtet fradrag for værdien af fordele tilført restejendommen.

### **Sagsfremstilling**

Hovedstadens Letbane I/S mod PFA DK Ejendomme Lav A/S (BS-46546/2022)  
Sagen angår prøvelse af ekspropriationserstatning tilkendt PFA ved Taksationskommissionens kendelse af 26. maj 2020 som følge af Hovedstadens Letbanes ekspropriationsindgreb i ejendommen matr.nr. 51o Herlev, beliggende Herlev Hovedgade 119B, 2730 Herlev. Af kendelsen fremgår blandt andet:

**”Sagens oplysninger**

Ejendommen matr.nr. 5lo Herlev er en ren forretningsejendom beliggende i byzone med et areal på 3.330 m<sup>2</sup>. Ejendommen er ved den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 vurderet til 17.800.000 kr., heraf grundværdi 4.395.600 kr. Ejendommen er beliggende ca. 375 m i fugleflugt fra Herlev Station og vil få en afstand på ca. 70 m i fugleflugt til den nærmeste nye letbanestation.

Ved ekspropriationsforretningen den 12. november 2018 eksproprieredes permanent et areal på 600 m<sup>2</sup> til udvidelse af offentlig vej. Endvidere eksproprieredes midlertidigt et areal på 43 m<sup>2</sup> i 12 måneder. Trappe til indgangsparti tilpasses. Der fjernes ca. 95 meter lav stedsegrøn hæk. Endvidere fjernes 5 store træer samt 4 parkeringspladser. Skiltepylon fjernes.

...

### **Taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse**

...

Det fremgår af § 25 a i lov om letbane på Ring 3, at der kan iværksættes ekspropriation efter reglerne i jernbanelovens § 30 (lov nr. 686 af 27. maj 2015 med senere ændringer). Ifølge jernbanelovens § 30, stk. 4 sker ekspropriation efter reglerne i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), senest lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer. Det fremgår endvidere af jernbanelovens § 30, stk. 4, at ved erstatningsfastsættelsen finder vejlovens § 103 anvendelse (lov nr. 1520 a 27. december 2014 med senere ændringer).

Ifølge vejlovens § 103, stk. 2 skal der ske fradrag for en eventuel værdiforøgelse, som restejendommen skønnes at opnå på grund af ekspropriationen. Det fremgår endvidere, at erstatningen helt kan bortfalde, hvis fordelen overstiger det tab, der påføres ejendommen på grund af ekspropriationen. Det er antaget i teori og praksis, at den eksplicite lovhjemmel giver mulighed for fradrag af fordele, også selvom disse kommer flere ejendomme til gode, dvs. generelle fordele, se bl.a. U1970.135/2H Blangstedgaard. Generelle fordele skal ses i modsætning til specielle fordele, der alene tilfalder enkelte ejendomme. Det blev imidlertid også understreget i Blangstedgaard-sagen, at der alene kan ske fradrag for fordele i det omfang, anlægget har været nødvendigt for, at ejendommen kunne udstykkes og bebygges på hensigtsmæssig måde, dvs. for en ændret udnyttelse af ejendommen. I sagen var der tale om etablering af et vejanlæg, der muliggjorde udstykning og bebyggelse af restejendommen og andre ejendomme i området. Tilsvarende har der i andre sager, hvor der er foretaget fradrag for fordele, været tale om ekspropriationsindgreb, der har ændret de konkrete anvendelses- og udnyttelsesmuligheder for en enkelt eller flere ejendomme, se bl.a. KFE13.177OTK Islands Brygge om ekspropriation til vejoplægning i forbindelse med en lokalplan for udbygning. Derimod er der i andre sager afvist fradrag for fordele, bl.a. med henvisning til, at der er tale om en værdiforøgelse, der vil gælde så generelt for et område, at der ikke er grundlag for fradrag i erstatningen, se KFE00.276OTK (S-togstation), hvor der dog ikke var en eksplicit lovhjemmel for fradrag.

Det er ligeledes anført af Orla Friis Jensen, at meget almindelige fordele ikke bør give grundlag for fradrag, se Orla Friis Jensen i Festskrift til Carl Aage Nørgaard, 2014 og i Miljøretten bd. I s. 76. I betænkning nr. 330/1963 vedrørende gennemgang af ekspropriationslovgivningen referes til det synspunkt, at en ubegrænset afkortningsregel næppe er forenelig med grundlovens § 73 med udgangspunkt i den såkaldte Siø-sag (s. 46).

Det er således ikke givet, at enhver værdiforøgelse, der kan forbindes med et anlæg, hvortil der eksproprieres, skal føre til fradrag for fordele. I mangel af klare holdepunkter i lovforarbejder og praksis, er der efter taksationskommissionens opfattelse ikke grundlag for at foretage fradrag for mere almindelige fordele af et anlæg, der kommer et større område til gavn. Der må efter taksationskommissionens opfattelse bl.a. med henvisning til U1970.135/2H lægges særlig vægt på nødvendighedsbetingelsen, dvs. at der skal være tale om en situation, hvor det anlæg, der eksproprieres til, er en nødvendighed for, at ejendommen tilføres en fordel. Det vil som udgangspunkt forudsætte, at det kan konkretiseres, hvilke yderligere udnyttelses- og anvendelsesmuligheder der tilføres ejendommen ved ekspropriation til det pågældende anlæg, se bl.a. MAD2019.2380OTK, hvor der skulle ske fradrag for fordele ved ekspropriation til et vejanlæg, der ville tjene som eneste vejadgang til udlagte byggefelter. Hertil kommer, at der skal være tale om en vis aktualitet og sikkerhed for, at der rent faktisk vil ske en værdiforøgelse, se bl.a. MAD2017.515OTK om trafikomlægning ved Århus Å, hvor overtaksationskommissionen understregede, at der alene kunne ske fradrag af fordele forårsaget af ekspropriationsforanstaltningen, men ikke for fordele knyttet til den øvrige byudvikling i området, og hvor der blev lagt vægt på usikkerhed på ekspropriationstidspunktet vedrørende en meget betydelig værdistigning.

Om der er grundlag for at foretage fradrag for såvel specielle som generelle fordele må således bero på en konkret vurdering af anlæggets betydning for den enkelte ejendom, herunder i forhold til ejendommens udnyttelsesmuligheder samt en eventuel værdistignings aktualitet og sandsynlighed. At der generelt kan beregnes sandsynlige værdistigninger i et område som følge af anlæg af en letbane, herunder større værdistigninger jo tættere beliggende en ejendom vil være på en ny station, er efter taksationskommissionens opfattelse ikke i sig selv tilstrækkeligt til at begrunde fradrag for fordele. Taksationskommissionen kan derfor ikke lægge afgørende vægt på de af anlægsmyndigheden påberåbte rapporter.

I den foreliggende sag finder taksationskommissionen ikke, at der er grundlag for at foretage fradrag for fordele i erstatningen. Taksationskommissionen finder ikke, at anlæg af letbanen er en nødvendig forudsætning for en eventuel ændret anvendelse eller udnyttelse af ejendommen. Der er tale om en velholdt erhvervsejendom, der i forvejen er meget velbeliggende centralt i bymidten. Det kan tillige bemærkes, at der også forud for beslutningen om etablering af letbanen, var vedtaget kommuneplanrammer for en mere intensiv udnyttelse af ejendommen. Taksationskommissionen finder under disse omstændigheder ikke, at

det kan tillægges afgørende vægt, at der på sigt potentielt kan være grundlag for forøgelse af lejeindtægterne som følge af letbanens etablering og nærheden til letbanestationen.

Taksationskommissionen finder derfor ikke, at der i sagen er grundlag for at foretage fradrag for fordele i erstatningen.

...

Sagen afgøres således:

For arealafståelse, 600 m <sup>2</sup> á 1.100 kr.:	660.000 kr.
For midlertidig brug af arbejdsareal, 43 m <sup>2</sup> á 110 kr. pr. år i 12 måneder:	4.730 kr.
For permanent tab af 4 parkeringspladser (ud over arealerstatningen):	130.000 kr.
For tab af beplantning:	100.000 kr.
Ejendomsskattekomensation:	<u>35.300 kr.</u>
I alt:	930.030 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand for ekspropriationskommissionen:  
20.000 kr.”

Metroselskabet I/S mod PFA DK Ejendomme Lav A/S (BS-46547/2022-OLR)

Sagen angår prøvelse af ekspropriationserstatning tilkendt PFA DK Ejendomme Lav ved Taksationskommissionens kendelse af 26. maj 2020 som følge af Metro-selskabets ekspropriationsindgreb i ejendommen matr.nr. 463 Kongens Enghave, København, beliggende Sluseholmen 1, 2450 København SV. Af kendelsen fremgår blandt andet:

**”Sagens oplysninger**

Ejendommen er en erhvervsejendom med et bebygget areal på 4862 m<sup>2</sup>. Ejendomsvurderingen var i 2017 på 48 mio. Afstanden mellem ejendommen og den kommende metrostation bliver mellem 80 og 105. Afstanden til Sydhavn station er ca. 1350 m. Der er fra ejendommen midlertidigt eksproprieret i alt 1.113 m<sup>2</sup>, hvoraf 779 m<sup>2</sup> er udlagt og anlagt privat fællesvej, hvorefter grundarealet reelt udgør 334 m<sup>2</sup>.

...

**Taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse**

...

Det centrale spørgsmål i sagen er, om der skal foretages fradrag for fordele som følge af en mulig forøgelse af ejendommens værdi som følge af anlægget af M4 Sydhavn og metrostation Sluseholmen.

Det fremgår af § 13 Cityringloven, at der kan iværksættes ekspropriation efter reglerne i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer. Det fremgår endvidere af Cityringlovens § 13, at ved erstatningsfastsættelsen finder vejlovens § 51, stk. 1 og 2 (nu § 103) anvendelse (lov nr. 1520 a 27. december 2014 med senere ændringer).

Ifølge vejlovens § 103, stk. 2 skal der ske fradrag for en eventuel værdiforøgelse, som restejendommen skønnes at opnå på grund af ekspropriationen. Det fremgår endvidere, at erstatningen helt kan bortfalde, hvis fordelen overstiger det tab, der påføres ejendommen på grund af ekspropriationen. Det er antaget i teori og praksis, at den eksplicite lovhjemmel giver mulighed for fradrag af fordele, også selvom disse kommer flere ejendomme til gode, dvs. generelle fordele, se bl.a. U1970.135/2H Blangstedgaard. Generelle fordele skal ses i modsætning til specielle fordele, der alene tilfalder enkelte ejendomme. Det blev imidlertid også understreget i Blangstedgaard-sagen, at der alene kan ske fradrag for fordele i det omfang, anlægget har været nødvendigt for, at ejendommen kunne udstykkes og bebygges på hensigtsmæssig måde, dvs. for en ændret udnyttelse af ejendommen. I sagen var der tale om etablering af et vejanlæg, der muliggjorde udstykning og bebyggelse af restejendommen og andre ejendomme i området. Tilsvarende har der i andre sager, hvor der er foretaget fradrag for fordele, været tale om ekspropriationsindgreb, der har ændret de konkrete anvendelses- og udnyttelsesmuligheder for en enkelt eller flere ejendomme, se bl.a. KFE13.177OTK Islands Brygge om ekspropriation til vejoplægning i forbindelse med en lokalplan for udbygning. Derimod er der i andre sager afvist fradrag for fordele, bl.a. med henvisning til, at der er tale om en værdiforøgelse, der vil gælde så generelt for et område, at der ikke er grundlag for fradrag i erstatningen, se KFE00.276OTK (S-togstation), hvor der dog ikke var en eksplicit lovhjemmel for fradrag. Det er ligeledes anført af Orla Friis Jensen, at meget almindelige fordele ikke bør give grundlag for fradrag, se Orla Friis Jensen i Festskrift til Carl Aage Nørgaard, 2014 og i Miljøretten bd. I s. 76. I betænkning nr. 330/1963 vedrørende gennemgang af ekspropriationslovgivningen refereres til det synspunkt, at en ubegrænset afkøringsregel næppe er forenelig med grundlovens § 73 med udgangspunkt i den såkaldte Siø-sag (s. 46).

Det er således ikke givet, at enhver værdiforøgelse, der kan forbindes med et anlæg, hvortil der eksproprieres, skal føre til fradrag for fordele. I mangel af klare holdepunkter i lovforarbejder og praksis, er der efter taksationskommissionens opfattelse ikke grundlag for at foretage fradrag for mere almindelige fordele af et anlæg, der kommer et større område til gavn. Der må efter taksationskommissionens opfattelse bl.a. med henvisning til U1970.135/2H lægges særlig vægt på nødvendighedsbetingelsen, dvs. at der skal være tale om en situation, hvor det an-

læg, der eksproprieres til, er en nødvendighed for, at ejendommen tilføres en fordel. Det vil som udgangspunkt forudsætte, at det kan konkretiseres, hvilke yderligere udnyttelses- og anvendelsesmuligheder der tilføres ejendommen ved ekspropriation til det pågældende anlæg, se bl.a. MAD2019.2380OTK, hvor der skulle ske fradrag for fordele ved ekspropriation til et vejanlæg, der ville tjene som eneste vejadgang til udlagte byggefelter. Hertil kommer, at der skal være tale om en vis aktualitet og sikkerhed for, at der rent faktisk vil ske en værdiforøgelse, se bl.a. MAD2017.515OTK om trafikomlægning ved Århus Å, hvor overtaksationskommissionen understregede, at der alene kunne ske fradrag af fordele forårsaget af ekspropriationsforanstaltningen, men ikke for fordele knyttet til den øvrige byudvikling i området, og hvor der blev lagt vægt på usikkerhed på ekspropriationstidspunktet vedrørende en meget betydelig værdistigning.

Om der er grundlag for at foretage fradrag for såvel specielle som generelle fordele må således bero på en konkret vurdering af anlæggets betydning for den enkelte ejendom, herunder i forhold til ejendommens udnyttelsesmuligheder samt en eventuel værdistignings aktualitet og sandsynlighed. At der generelt kan beregnes sandsynlige værdistigninger i et område som følge af nærhed til en metrostation, 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 kan derfor ikke lægge afgørende vægt på de af anlægsmyndigheden påberåbte rapporter.

I den foreliggende sag finder taksationskommissionen ikke, at der er grundlag for at foretage fradrag for fordele i erstatningen. Taksationskommissionen finder ikke, at anlæg af metrostationen er en nødvendig forudsætning for en eventuel ændret anvendelse eller udnyttelse af ejendommen. Der er i modsætning til to øvrige ejendomme nær metrostationen tale om en ejendom i fuld drift med en eksisterende erhvervsbygning, der benyttes til udlejning (pt. som kontorhotel og fitnesscenter). Afstanden fra ejendommens hovedindgang til hovedadgangstrappen til metrostationen er ca. 200 m og afstanden til metroens bitrappes er ca. 160 m. Den aktuelle ejendom kan efter taksationskommissionens opfattelse ikke sammenlignes med de to øvrige ejendomme, der har karakter af egentlige udviklingsejendomme, hvor ejerne endog har været fortalere for lokalisering af metrostationen nær ved eller på de pågældende ejendomme. Taksationskommissionen finder under disse omstændigheder ikke, at det kan tillægges afgørende vægt, at der på sigt potentielt kan være grundlag for forøgelse af lejeindtægterne som følge af etableringen af M4/Sydhavn og metrostation Sluseholmen.

Taksationskommissionen finder derfor ikke, at der i sagen er grundlag for fradrag for fordele i erstatningen.

...

Sagen afgøres herefter således:

For midlertidig brug af arbejdsareal m.v.

Areal V, 671 m <sup>2</sup> (vej) à 0 kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år i 78 måneder. (Areal V inkluderer Areal BG i 72 måneder.):.....	0 kr.
Areal Q, 246 m <sup>2</sup> à 100 kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år i 3 måneder:.....	6.150 kr.
Areal Y, 88 m <sup>2</sup> à 100 kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år i 3 måneder:.....	2.200 kr.
Areal Å, 354 m <sup>2</sup> , heraf vej 34 m <sup>2</sup> , netto 320 m <sup>2</sup> à 100 kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år i 3 måneder: .....	8.000 kr.
Areal L, 12 m <sup>2</sup> à 100 kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år i 66 måneder:.....	6.600 kr.
Areal R, 213 m <sup>2</sup> à 100 kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år i 71 måneder:.....	126.025 kr.
Areal Z, 43 m <sup>2</sup> à 100 kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år i 71 måneder:.....	25.442 kr.
Areal AA, 260 m <sup>2</sup> à 0 kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år i 71 måneder (eksproprieret til vejudlæg af Københavns Kommune i 2012):.....	0 kr.
Deklaration om adgangsvej m.v. (byrde):.....	0 kr.
Deklaration om vej, skiltning m.v. (byrde):.....	0 kr.
Deklaration om aflæsningsplads (byrde):.....	0 kr.
Deklaration om banegravsservitut (byrde):.....	0 kr.
Deklaration om ledningsservitut (byrde):.....	0 kr.
Midlertidig færdselsret for matr.nr. 161a Kongens Enghave, København:.....	0 kr.
I alt: .....	174.417 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand for ekspropriationskommissionen:	20.000 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand for taksationskommissionen:	20.000 kr."

Hovedstadens Letbane I/S mod Danica Ejendomsselskab ApS (BS-46549/2022-OLR)

Sagen angår prøvelse af ekspropriationserstatning tilkendt Danica ved Taksationskommissionens kendelse af 24. august 2020 som følge af Hovedstadens Letbanes ekspropriationsindgreb i ejendommen matr.nr. 12an Gladsaxe, beliggende Tobaksvejen 21, 2860 Søborg. Af kendelsen fremgår blandt andet:



## ”Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 12an Gladsaxe er en ren forretningsejendom beliggende i byzone med et areal på 12.137 m<sup>2</sup>. Ejendommen er ved den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 vurderet til en ejendomsværdi på 51.000.000 kr. og heraf en grundværdi på 9.709.600 kr.

Ved ekspropriationsforretningen den 5. september 2019 eksproprieredes permanent et areal på 1.100 m<sup>2</sup> til udvidelse af offentlig vej med overtagelse 1. januar 2020. Endvidere eksproprieredes midlertidigt et areal på 630 m<sup>2</sup> i 12 måneder i perioden 1. januar 2020 til den 31. december 2021. Arealet forventes taget i brug fra 1. halvår 2020 og 12 måneder frem.

Herudover blev ejendommen pålagt servitut om støttemur på 280 m<sup>2</sup>, og der eksproprieredes en ret til etablering af jordankre på ejendommen.

Herudover skal den eksisterende trappe på ejendommen til Gladsaxe Ringvej ombygges.

...

## Taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

...

Det skal herefter afgøres, om der skal foretages fradrag i erstatningen på grund af fordele.

Det fremgår af § 25 a i lov om letbane på Ring 3, at der kan iværksættes ekspropriation efter reglerne i jernbanelovens § 30 (lov nr. 686 af 27. maj 2015 med senere ændringer). Ifølge jernbanelovens § 30, stk. 4, sker ekspropriation efter reglerne i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), senest lov bekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer. Det fremgår endvidere af jernbanelovens § 30, stk. 4, at ved erstatningsfastsættelsen finder vejlovens § 103 anvendelse (lov nr. 1520 a 27. december 2014 med senere ændringer).

Ifølge vejlovens § 103, stk. 2, skal der ske fradrag for en eventuel værdiforøgelse, som restejendommen skønnes at opnå på grund af ekspropriationen. Det fremgår endvidere, at erstatningen helt kan bortfalde, hvis fordelene overstiger det tab, der påføres ejendommen på grund af ekspropriationen. Det er antaget i teori og praksis, at den eksplicitte lovhjemmel giver mulighed for fradrag af fordele, også selvom disse kommer flere ejendomme til gode, dvs. generelle fordele, se bl.a. U1970.135/2H Blangstedgaard. Der er imidlertid hverken i lovforarbejder, praksis eller litteratur klare holdepunkter for, at der kan ske fradrag for mere almindelige fordele af et anlæg, der kommer et større område til gavn. Der har i hidtidig praksis alene været foretaget fradrag for fordele i situationer, hvor det har kunnet konkretiseres, hvilke fordele, der tilføres ejendommen ved ekspropriation til det pågældende

anlæg, typisk i form af ændrede udnyttelses- og anvendelsesmuligheder.

Om der er grundlag for at foretage fradrag for fordele, må efter Taksationskommissionens opfattelse bero på en konkret vurdering af anlæggets betydning for den enkelte ejendom, herunder i forhold til ejendommens udnyttelsesmuligheder samt en eventuel værdistignings aktualitet og sandsynlighed. At der generelt kan beregnes sandsynlige værdistigninger i et område som følge af anlæg af en letbane, herunder større værdistigninger jo tættere beliggende en ejendom vil være på en ny station, er efter Taksationskommissionens opfattelse ikke i sig selv tilstrækkeligt til at begrunde fradrag for fordele. Taksationskommissionen finder ikke, at de af anlægsmyndigheden påberåbte rapporter i tilstrækkelig grad dokumenterer økonomiske fordele for ejendomme beliggende tæt på den kommende letbane i hovedstaden, og at der er en så nær sammenhæng mellem en eventuel stigning i værdien af disse ejendomme og anlægget af letbanen, at det kan begrunde fradrag i ekspropriationserstatningen for fordele. I den foreliggende sag finder Taksationskommissionen således ikke, at der er grundlag for at foretage fradrag for fordele i erstatningen.

...

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse 1.100 m <sup>2</sup> opgjort til 825 em <sup>2</sup> à 3.000 kr.:...	2.475.000 kr.
For servitut om støttemur 280 m <sup>2</sup> à 20 kr.:.....	5.600 kr.
For ret til etablering af jordankre: .....	1.000 kr.
For midlertidig brug af arbejdsareal, 630 m <sup>2</sup> à 80 kr. pr. år i 12 måneder: .....	50.400 kr.
For tab af beplantning:.....	165.000 kr.
Ejendomsskattekomensation:.....	<u>40.500 kr.</u>
I alt:.....	2.737.500 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand for Ekspropriationskommissionen:	10.000 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand for Taksationskommissionen:	20.000 kr.”

Hovedstadens Letbane I/S mod Sino Ejendomsselskab ApS (BS-46553/2022-OLR)

Sagen angår prøvelse af ekspropriationserstatning tilkendt Sino Ejendomsselskab ApS ved Taksationskommissionens kendelse af 29. september 2020 som følge af Hovedstadens Letbanes ekspropriationsindgreb i ejendommen matr.nr.

22ab Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Søndre Ringvej 41 A. Af kendelsen fremgår blandt andet:

### **”Sagens oplysninger**

Ejendommen matr.nr. 22ab Brøndbyvester By Brøndbyvester er en erhvervsejendom beliggende i byzone med et areal på 30.012 m<sup>2</sup>. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2018 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 128.000.000 kr., heraf grundværdi 80.702.200 kr. Ejendommen er indrettet som et bydelscenter med flere lejemaal for bl.a. større pladskrævende varegrupper og dagligvarer. Ejendommen er bebygget med 10.006 m<sup>2</sup> fordelt på 3 bygninger svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 33. På ekspropriationstidspunktet var ejendommen omfattet af lokalplan nr. 231, der gav mulighed for et butikscenter med kontor og serviceerhverv. Lokalplanen fastlagde en bebyggelsesprocent på 120, dog med mulighed for 150 %, såfremt 50 % af parkeringsbehovet kan placeres i kælder.

Ved ekspropriationsforretningen den 18. juni 2019 eksproprieredes permanent 1.140 m<sup>2</sup>. Endvidere eksproprieredes midlertidigt 430 m<sup>2</sup>. I forbindelse med Letbaneanlægget vil der blive etableret en Letbanestation over for ejendommen på den modsatte side af Søndre Ringvej i en afstand på ca. 40 m i fugleflugt.

...

### **Taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse**

...

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

Det fremgår af § 25 a i lov om letbane på Ring 3, at der kan iværksættes ekspropriation efter reglerne i jernbanelovens § 30 (lov nr. 686 af 27. maj 2015 med senere ændringer). Ifølge jernbanelovens § 30, stk. 4 sker ekspropriation efter reglerne i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), senest lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer. Det fremgår endvidere af jernbanelovens § 30, stk. 4, at ved erstatningsfastsættelsen finder vejlovens § 103 anvendelse (lov nr. 1520 a 27. december 2014 med senere ændringer).

Ifølge vejlovens § 103, stk. 2 skal der ske fradrag for en eventuel værdiforøgelse, som restejendommen skønnes at opnå på grund af ekspropriationen. Det fremgår endvidere, at erstatningen helt kan bortfalde, hvis fordelen overstiger det tab, der påføres ejendommen på grund af ekspropriationen. Det er antaget i teori og praksis, at den eksplicite lovhjemmel giver mulighed for fradrag af fordele, også selvom disse kommer flere ejendomme til gode, dvs. generelle fordele, se bl.a. U1970.135/2H Blangstedgaard. Der er imidlertid hverken i lovforarbejder, praksis eller litteratur klare holdepunkter for, at der kan ske

fradrag for mere almindelige fordele af et anlæg, der kommer et større område til gavn. Der har i hidtidig praksis alene været foretaget fradrag for fordele i situationer, hvor det har kunnet konkretiseres, hvilke fordele, der tilføres ejendommen ved ekspropriation til det pågældende anlæg, typisk i form af ændrede udnyttelses- og anvendelsesmuligheder.

Om der er grundlag for at foretage fradrag for fordele, må efter Taksationskommissionens opfattelse bero på en konkret vurdering af anlæggets betydning for den enkelte ejendom, herunder i forhold til ejendommens udnyttelsesmuligheder samt en eventuel værdistignings aktualitet og sandsynlighed. At der generelt kan beregnes sandsynlige værdistigninger i et område som følge af anlæg af en letbane, herunder større værdistigninger jo tættere beliggende en ejendom vil være på en ny station, er efter Taksationskommissionens opfattelse ikke i sig selv tilstrækkeligt til at begrunde fradrag for fordele. Taksationskommissionen finder ikke, at de af anlægsmyndigheden påberåbte rapporter i tilstrækkelig grad dokumenterer økonomiske fordele for ejendomme beliggende tæt på den kommende letbane i hovedstaden, og at der er en så nær sammenhæng mellem en eventuel stigning i værdien af disse ejendomme og anlægget af letbanen, at det kan begrunde fradrag i ekspropriationserstatningen for fordele.

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

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

Som følge heraf finder mindretallet, at der er grundlag for fradrag for fordele på 50 % af arealerstatningen.

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

...

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning

For arealafståelse, 1.140 m<sup>2</sup> a 800 kr..... 912.000 kr.

For midlertidig brug af arbejdsareal, 430 m<sup>2</sup> á 55 kr. pr. år i 12 måneder:.....23.650 kr.

For tab af beplantning:..... 50.000 kr.

Ejendomsskattekomensation:..... 57. 500 kr.

I alt:..... 1.043.150 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand for ekspropriationskommissionen.....10.000 kr.

Godtgørelse sagkyndig bistand for taksationskommissionen  
..... 15.000 kr.”

Sagerne er ved kendelse afsagt den 11. november 2022 af Københavns Byret henvist til behandling ved Østre Landsret som 1. instans, jf. retsplejelovens § 226, stk. 1. Af kendelsen fremgår blandt andet:

”Hovedstadens Letbane I/S og Metroselskabet I/S oplyste på rettens forespørgsel, at der i Østre Landsret verserer nogle sager vedrørende fradrag for generelle fordele i forbindelse med ekspropriation til Odense Letbane, men at disse sager (bl.a.) vedrører værdiansættelse og således vedrører andre spørgsmål end de her foreliggende sager.

Retten afsagde

**KENDELSE:**

De fire sager omhandler alle spørgsmålet om fradrag for fordele ved fastsættelse af ekspropriationserstatning i forbindelse med etablering af letbane eller metro.

Henset til forskellene i Taksationskommissionens begrundelser finder retten, at spørgsmålet om, under hvilke retlige betingelser der kan ske fradrag for generelle fordele, herunder i lyset af dommen U1970.135/2H

(Blangstedgård), må anses for principielt og at have generel betydning for retsanvendelsen og retsudviklingen, ligesom spørgsmålet har væsentlig samfundsmæssig rækkevidde i øvrigt i forbindelse med andre anlægslove end de omhandlede.

De fire sager henvises derfor til Østre Landsret, jf. retsplejelovens § 226, stk. 1.

..."

..

### **Parternes påstande og anbringender i hovedsagerne**

**Hovedstadens Letbane I/S** har i BS-46546/2022-OLR nedlagt påstand om, at PFA DK Ejendomme Lav A/S tilpligtes til Hovedstadens Letbane I/S at betale 894.730 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg, til betaling sker.

**Metroselskabet I/S** har i BS-46547/2022-OLR nedlagt påstand om, at PFA DK Ejendomme Lav A/S tilpligtes til Hovedstadens Letbane I/S at betale 174.417 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg, til betaling sker.

**Hovedstadens Letbane I/S** har i BS-46549/2022-OLR nedlagt påstand om, at Danica Ejendomsselskab ApS tilpligtes til Hovedstadens Letbane I/S at betale 2.697.000 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg, til betaling sker.

**Hovedstadens Letbane I/S** har i BS-46553/2022-OLR nedlagt påstand om, at Sino Ejendomsselskab ApS tilpligtes til Hovedstadens Letbane I/S at betale 985.650 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg, til betaling sker.

Hovedstadens Letbane I/S og Metroselskabet I/S har anført, at de nedlagte påstande ikke omfatter de af Taksationskommissionen tilkendte erstatningsbeløb til skattekompensation og sagkyndig bistand.

Til støtte for påstandene har Hovedstadens Letbane I/S og Metroselskabet I/S overordnet gjort gældende, at Taksationskommissionens kendelser er ulovlige for så vidt angår fastsættelsen af erstatningen for arealafståelse og samtlige ulemper, og at der ved fastsættelsen af erstatningens størrelse skal foretages fradrag for fordele, hvorfor der skal ske tilbagebetaling.

Om fradrag for fordele gøres det navnlig gældende, at ekspropriationen er sket med hjemmel i jernbanelovens § 30, stk. 5, henholdsvis Cityringlovens § 13, der bestemmer, at erstatningsfastsættelsen skal ske efter reglerne i vejloven, som i § 103, stk. 2, indeholder hjemmel til at foretage fradrag for fordele. Dette betyder, at der ikke alene skal foretages fradrag for specielle fordele, men også for generelle fordele, dvs. fordele, som ikke eksklusivt tilføres de sagsøgte for så vidt angår den resterende del af ejendommen, men som også tilføres de omkringliggende ejendomme. Erstatningen skal derfor fradrages den værdistigning, som

tilføres ejendommene som følge af etableringen af letbanen samt metro som en generel infrastrukturforbedring, uanset om omkringliggende ejendomme, der ikke har afgivet areal til anlægget, også måtte opleve tilsvarende værdistigninger.

**PFA DK Ejendomme Lav A/S, Danica Ejendomsselskab ApS og Sino Ejendomsselskab ApS har nedlagt påstande om frifindelse.**

PFA DK Ejendomme Lav A/S har til støtte for frifindelsespåstandene overordnet gjort gældende, at Taksationskommissionens kendelser er lovlige, og at der derfor ikke skal ske en tilbagebetaling af de allerede indbetalte erstatningsbeløb. Den fastsatte erstatning skal ikke reduceres, og der skal konkret ikke ske fradrag for fordele. Med hensyn til fradrag for fordele gøres det gældende, at der ikke er hjemmel til fradrag for fordele i de konkrete sager, jf. jernbanelovens § 30, stk. 5, cityringlovens § 13 og vejlovens § 103, stk. 2. Ved vurderingen af dette spørgsmål sondres i teorien mellem specielle og generelle fordele, og det må lægges til grund, at den angivelige fordel i de konkrete sager omfatter kategorien "generelle fordele", hvorom det af U1970.135/2H forudsætningsvist følger, at det under de kriterier, der kan udledes af dommen, ikke er i strid med grundlovens § 73 at fradrage for generelle fordele som følge af ekspropriationen. I de konkrete sager eksproprieres der imidlertid til baneanlæg (metro og letbane), der på ingen måde er nødvendige for, at ejendommene kan "udstykket eller bebygges på hensigtsmæssig måde", ligesom stationsnærhedsprincippet er uden betydning for nærværende sager. Ekspropriationen er derfor ikke nødvendig for, at ejendommene kan udstykket og bebygges på en mere hensigtsmæssig måde, hvorfor nødvendighedskriteriet ikke er opfyldt.

Det gøres endvidere gældende, at et eventuelt fradrag i erstatningen ifølge grundlovens § 73 som minimum kræver, at der foreligger et sikkert grundlag for at antage, at fordelene er indregnet i markedsprisen for ejendommene på ekspropriationstidspunktet. Hovedstadens Letbane og Metroselskabet har ikke løftet bevisbyrden for, at ejendommene på tidspunktet for ekspropriationen stiger i værdi som følge af etableringen af baneanlæggene, ligesom det heller ikke er bevist, at ejendommene inden for en rimelig tid vil stige i værdi, hvorfor der ikke skal ske fradrag for fordele i ekspropriationserstatningerne.

Danica Ejendomsselskab ApS har til støtte for frifindelsespåstanden i første række gjort gældende, at Danica Ejendomsselskab ikke er rette sagsøgte, subsidiært at anbringender om lovligheden af Taksationskommissionens praksis ikke kan tages under påkendelse under den foreliggende sag. Danica Ejendomsselskab har i anden række gjort gældende, at Taksationskommissionens kendelse under alle omstændigheder er i overensstemmelse med højesteretspraksis og fast administrativ praksis, og at Hovedstadens Letbane heller ikke i øvrigt har påvist et grundlag for at tilsidesætte Taksationskommissionens værdiskøn.

Sino Ejendomsselskab ApS har til støtte for frifindelsespåstanden overordnet gjort gældende, at ekspropriationen ikke udgør en fordel for ejendommen eller Sino Ejendomsselskab. Det er Hovedstadens Letbane, som skal løfte bevisbyrden for, hvilke konkrete fordele ejendommen tilføres som følge af anlæggelsen af letbaneanlægget, og denne bevisbyrde har Hovedstadens Letbane ikke løftet. Såfremt retten alligevel måtte finde, at ekspropriationen udgør en fordel for ejendommen eller Sino Ejendomsselskab, gøres det gældende, at betingelserne for fradrag for fordele ikke er opfyldt. I den forbindelse kan det særligt fremhæves, at betingelserne om årsagsforbindelse og adækvans ikke er opfyldt, ligesom den fordel – som eventuelt måtte forekomme – ikke opnås inden rimelig tid mv. Hertil kommer, at det er Hovedstadens Letbane, der som anlægsmyndighed har bevisbyrden for, at ekspropriationen medfører en værdiforøgelse af ejendommen, som kan begrunde en reduktion af ekspropriationserstatningen, jf. U 1970.135 H og FED 2003.2030.

### **Parternes bemærkninger til spørgsmålet om henvisning**

**Hovedstadens Letbane I/S og Metroselskabet I/S** har anmodet om, at sagen henvises til behandling ved landsretten i 1. instans, og har til støtte herfor navnlig gjort gældende, at der fortsat består betydelig tvivl om princippet om adgang til at foretage fradrag for fordele i ekspropriationsretten, herunder om rækkevidden af U1970.135/2 H. Taksationskommissionen har løbende ændret sin begrundelse, herunder den retlige argumentation for, om der kan foretages fradrag for fordele, og spørgsmålet har betydning for alle eksisterende og fremtidige anlægsprojekter, hvor der i lovgrundlaget henvises til vejlovens § 103, stk. 2. Sagerne vedrørende letbanen i Odense er ikke sammenlignelige med de disse fire sager vedrørende anlægget af letbanen på Ring 3 og metro til Sydhavn. Hvor sagerne vedrørende letbanen i Odense således i vidt omfang omhandler, hvorvidt banen overhovedet er en fordel, omhandler sagerne vedrørende anlægget af letbanen på Ring 3 og metro til Sydhavn, hvorvidt der er hjemmel til at foretage fradrag for fordele, og hvilke betingelser der gælder for fradrag i denne forbindelse.

**PFA DK Ejendomme Lav A/S** har tilsluttet sig anmodningen og har endvidere navnlig anført, at det også er PFA DK Ejendomme Lavs overbevisning, at sagerne angår spørgsmål af principiel karakter og har generel betydning for rets anvendelsen og retsudviklingen og/eller må anses for at have væsentlige samfundsmæssig betydning i øvrigt.

**Danica Ejendomsselskab ApS og Sino Ejendomsselskab ApS** har ikke villet modsætte sig henvisning, men har bemærket, at den sag, hvori disse hver især er sagsøgt, ikke har principiel karakter.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**



Efter retsplejelovens § 226, stk. 5, skal landsretten af egen drift påse, at betingelserne for at henvise en sag til behandling ved landsretten i 1. instans, jf. retsplejelovens § 226, stk. 1, er opfyldt.

Det er forudsat i forarbejderne til retsplejelovens § 226, stk. 1, at Højesterets ressourcer ikke bør benyttes til at behandle sager, som angår retsanvendelse på områder, hvor de principielle retsspørgsmål allerede er afklaret.

Sagernes hovedtema er, om der skal ske fradrag for fordele ved fastsættelse af ekspropriationserstatning i forbindelse med etablering af letbane på Ring 3 samt metro til Sydhavn, herunder navnlig om der med henvisning til vejlovens § 103, stk. 2, og praksis i henhold til denne bestemmelse kan foretages fradrag for specielle og generelle fordele, der måtte tilføres restejendommen.

Landsretten tiltræder, at dette spørgsmål er af principiel karakter. Efter de nedlagte påstande og fremsatte anbringender i sagerne sammenholdt med, at der ved landsretten allerede verserer flere sager med samme tema (BS-24168/2018-OLR, BS-1913/2019-OLR, BS-46482/2020-OLR, BS-46485/2020-OLR og BS-49634/2022-OLR), lægger landsretten til grund, at der med afgørelsen af disse sager vil ske en afklaring af det principielle spørgsmål, som er rejst i de foreliggende sambehandlede sager.

Herefter findes det hverken påkrævet eller hensigtsmæssigt, at sagerne henvises til behandling ved Østre Landsret som 1. instans, jf. retsplejeloven § 226, stk. 1. Sagerne sendes derfor tilbage til byretten til fortsat behandling.

#### **THI BESTEMMES:**

Landsretten afviser at behandle sagerne i 1. instans og sender sagerne til byretten til fortsat behandling.

---

Publiceret til portalen d. 02-06-2023 kl. 14:23

Modtagere: Øvrige Advokat Christian Schow Madsen, Sagsøgte PFA DK  
Ejendomme Lav A/S, Advokat Patrick Viggo Møller, Øvrige Advokat Henrik  
Puggard, Advokat (H) Jacob Caroc Claus Schall Holberg, Sagsøger  
Hovedstadens Letbane I/S