



HØJESTERETS DOM

afsagt mandag den 26. september 2022

Sag BS-18076/2021-HJR
(1. afdeling)

A
(advokat Lotte Noer)

mod

Hovedstadens Letbane I/S
(advokat Jacob Schall Holberg)

I tidligere instans er afsagt dom af Østre Landsrets 3. afdeling den 12. april 2021 (BS-35322/2019-OLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Vibeke Rønne, Jens Peter Christensen, Hanne Schmidt, Kurt Rasmussen og Jørgen Steen Sørensen.

Påstande

Parterne har gentaget deres påstande, idet A dog har frafaldet sin subsidiære påstand 2.

Supplerende sagsfremstilling

Ved mail af 5. oktober 2018 til Glostrup Kommune har A anmodet om, at der igangsættes et arbejde med henblik på udarbejdelse af lokalplan for hans ejendom, således at den kan bebygges yderligere.

Der er for Højesteret fremlagt nye oplysninger, herunder Transport- og Bygningsministeriets hvidbog om den udarbejdede VVM-redegørelse (oktober 2015) samt mailveksling i 2015 og 2017 mellem A og Hovedstadens Letbane.

Forklaringer

B har supplerende forklaret bl.a., at hun nok foretager 200 ekspropriationer om året. Hun har tidligere behandlet en række lignende store infrastrukturprojekter, herunder Metro Cityringen, Metro til Nordhavn og Metro til Sydhavnen. Hun har en vis erfaring med projekter af den kaliber, hvor hun har haft samme rolle som i letbaneprojektet. Den foreliggende sag er forløbet på samme måde som andre med et indledende møde, en besigtigelsesforretning og en ekspropriationsforretning. Ekspropriationskommissionen var sammensat på sædvanlig vis. Der var to erfarne medlemmer fra en statslig liste. Derudover var der to medlemmer fra en fælleskommunal liste.

Om repræsentation på besigtigelsesforretningen den 24. april 2017 husker hun alene, at der var en ejendomsmægler til stede for A. Der kan også godt have været en advokat, men hun kan ikke huske det nærmere. På et besigtigelsesmøde hører man, hvilke synspunkter der er om det pågældende område. På mødet blev det anført, at lodsejeren havde planer med området, men de var ikke aktuelle.

På de indledende møder er der ofte flere repræsentanter med for en enkelt lodsejer. Ude på lokaliteterne er der også nogle gange flere repræsentanter. At der er en ejendomsmægler med, betyder ikke nødvendigvis, at der er planer om at udnytte området. Hun husker ikke, at der blev nævnt noget om, hvor langt man var med planer for området.

Forhandlingsprotokollen for besigtigelsesforretningen den 24. april 2017 er efter hendes opfattelse retvisende for det, der blev drøftet. Efter hendes erindring blev det drøftet, at der var tujaer, at området var udlagt til boligformål, og at der ikke var en lokalplan. Hun opfattede ikke As repræsentants bemærkning på mødet som en egentlig indsigelse. Folk er typisk ikke glade, når ekspropriationsmyndigheden kommer på besøg, og hun opfattede det mere som en utilfredshed med projektet end som en egentlig indsigelse om, at arealet skulle bruges til noget andet.

Hvis et indgreb forekommer unødigt indgribende over for en lodsejer, vil kommissionen typisk udfordre anlægsmyndigheden for at få oplyst, om man kan undgå indgrebet. Hun forestiller sig, at de har spurgt letbanens repræsentanter, om det var nødvendigt med et arbejdsareal på den pågældende placering, og at de er blevet betrygget i, at det var nødvendigt. Hun kan ikke huske, at det er sket, men hun antager det, for det er det, der normalt sker.

Jo mere konkret en utilfredshed er, desto mere vil kommissionen udfordre anlægsmyndigheden, hvis det er kritisk for lodsejeren. Hvis noget havde været drøftet indgående under besigtigelsen, ville det fremgå af protokollen. Derfor antager hun, at utilfredsheden ikke har fyldt særlig meget. Man kan godt sige,

at det har haft betydning for intensiteten af kommissionens arbejde, at bemærkningen fra repræsentanten alene er blevet opfattet som en utilfredshed. Det passer også godt med, at det ikke er noget, der har fyldt meget i kommissionens behandling.

Letbanen er "lagt med et skohorn", og det var et projekt, som det var svært at gøre noget ved. Der var en anlægslov, som bygger på en VVM-undersøgelse, og det var politisk bestemt, hvordan letbanen skulle forløbe. Det var derfor marginalt, hvor meget kommissionen kunne rykke på projektet sammenlignet med f.eks. projekter i det åbne land. Deres opgave var mere at sikre sig, at de problemstillinger, der blev rejst, blev ordentligt belyst, og at anlægsmyndigheden gjorde, hvad de kunne, for at undgå indgreb de steder, hvor det gjorde meget ondt.

Normalt vil midlertidige arbejdspladser kunne placeres mere frit end selve linjeføringen. På dette projekt oplevede kommissionen ikke, at der var frihed til at placere arbejdspladserne, fordi der var så små muligheder for at få dem placeret korrekt. Kommissionen var ikke involveret i overvejelser om valget af placering af arbejdspladsen, og det er heller ikke dens opgave. Anlægsmyndigheden har bestemt, hvor den skal placeres, og det må kommissionen lægge til grund. Kommissionen består ikke af teknikere, men de lytter til, hvad der bliver sagt, og kan blot konstatere, hvad der ligger i projektet.

Hun vidste godt, at arbejdspladsen skulle være en delvis skurby med mandskabsfaciliteter, og hun mener, at der blev talt om, hvordan man ville placere skurbyerne. Der blev talt om, at man kunne sørge for at sætte skurfaciliteterne op, så det var en fordel med hensyn til støj. Det er typisk noget, som anlægsmyndigheden nævner for at betrygge de lokale. På tidspunktet for besigtigelsen var der meget i pressen om støj fra metrobyggeriet, og derfor var de lokale meget bekymrede. Kommissionen har ikke til opgave at projektere, så anvendelsen gav ikke anledning til overvejelser.

På besigtigelsesforretningen spurgte kommissionen den kommunale repræsentant, hvad status var for området. Landinspektøren redegjorde for, at der ikke var lokalplan for området. De havde ikke adgang til byggesager i kommunen om ejendommen. Det var begrænset, hvad de havde adgang til af oplysninger om drøftelser i kommunalt regi. De fik at vide, at der var lokalplaner og byggeri på en anden del af ejendommen, men ikke på den pågældende del. Fra kommunen var Kim Hansen og Rasmus Hansen med på besigtigelsen. De sad ikke med byggesagsbehandling og arbejdede derfor ikke med As ejendom.

As brevveksling med kommunen om mulighederne for at udvikle arealet kom først frem ved ekspropriationsforretningen, hvor C også var med. Der blev ikke

sagt noget på besigtigelsen. På ekspropriationsforretningen blev det fra kommunen oplyst, at der ikke var søgt byggetilladelse og lokalplan. As opfattelse var, at han havde fået tilsagn om ændringer af lokalplanen. På det tidspunkt, hvor de fik de pågældende oplysninger, var ekspropriationen besluttet, for den var godkendt i april 2017. Det var kun selve erstatningen, der skulle afgøres på ekspropriationsforretningen.

En besigtigelsesforretning foregår på den måde, at kommissionens medlemmer går rundt sammen med kommunen, anlægsmyndigheden, lodsejere og andre interesserede personer. Der kan nemt være 30 personer, og der kan dermed også være mange synspunkter. Det, som D har hørt under besigtigelsesforretningen, er ikke nødvendigvis hørt og drøftet af kommissionen, for han kan være gået rundt med nogle andre. Hun vil ikke kalde en besigtigelsesforretning for tumultarisk, men det kan være lidt svært at få samling på alle. Kommissionen som enhed hører det, som medlemmerne af kommissionen har hørt i fællesskab. De er fem stemmeberettigede, og de ting de hører, samler de sammen, før de skriver protokollen. Det gennemgås, hvad der er hørt de forskellige steder under besigtigelsen og på det indledende møde, og om det giver anledning til ændringer og behov for at kommentere. Hvis en lodsejer f.eks. har bedt om, at der ikke foretages ekspropriation et bestemt sted, skrives det ind i protokollen, og så forholder kommissionen sig til det. At nogen fra anlægsmyndigheden har hørt noget, er ikke det samme, som at det står tydeligt for kommissionen.

Når en besigtigelsesforretning begynder, fortæller anlægsmyndigheden, hvad der skal besigtiges. Der bliver typisk også vist nogle papplader med store kort påsat, som anlægsmyndigheden kan forklare ud fra. Anlægsmyndigheden har altid det færdige projekt med, så der bliver aldrig vist alternative kort med andre muligheder. Der kan være enkelte småting, f.eks. erstatningsnatur, som ikke er fastlagt, men linjeføringen er altid fast.

Herefter kan der spørges ind til projektet, og spørgsmålene kan angå mange forskellige emner, herunder f.eks. trafik og støj. Det er vigtigt for kommissionen at gå med, hvis en borger gerne vil vise kommissionen noget. Man kan komme med synspunkter både under forretningen og på det indledende møde, og hvis nogen har mere detaljerede synspunkter, opfordrer kommissionen altid de pågældende til at indgive bemærkninger skriftligt.

Der bliver ikke på en besigtigelse uddelt materiale, der viser, hvilke afvejsninger der er foretaget. Hvis der bliver spurgt til det, kan anlægsmyndigheden redegøre for det. Hvis hun fik uddelt en pamflet eller lignende med sådanne oplysninger, ville det betyde, at hun skulle forholde sig til yderligere materiale, og det ville være meget tidskrævende, hvis kommissionen skulle inddrages i miljø- og anlægsmæssige overvejelser. Kommissionen er primært et erstatningsorgan,

så den håndterer typisk arealmæssige hensyn. Hvis den skulle vurdere miljø-mæssige hensyn, ville det ikke rigtigt passe ind, og det ville være artsfremmed for kommissionen. I kommissionen sætter de deres lid til, at det håndteres af miljø- og anlægsmyndighederne. Hun har en forventning om, at de har foretaget de relevante afvejninger. Hun ved ikke, hvordan de arbejder, men hun har en formodning om, at der må være skriftlige indstillinger fra de rådgivere, der bistår myndighederne.

Ved de indledende møder forklarer kommissionen altid, at der ligger en anlægslov, og at kommissionen ikke kan sætte sig ud over Folketinget. Hvis anlægsloven bygger på en VVM-undersøgelse, kan kommissionen ikke udfordre den, og det er medlemmerne heller ikke kompetente til. Det er kommissionen, der træffer beslutningen om ekspropriation, og det er kommissionen, der sikrer, at grundejernes rettigheder er overholdt.

De fik oplyst på besigtigelsesforretningen, at det ville tage et års tid at lave en lokalplan, og at det kunne blive forsinket, f.eks. som følge af kommunalvalg. De har formentlig fået oplyst, at der ikke var nogen lokalplan på vej, og at man ikke var gået i gang med lokalplanarbejdet, som derfor ville komme til at tage noget tid. Det ville derfor tage tid, før lodsejeren kunne begynde at udvikle på ejendommen. Det er særligt ved ekspropriationsforretningen, at de lægger vægt på, om der er en lokalplan, eller om der er en plan undervejs. I så fald er der en forventning om udvikling og dermed en forventningsværdi, som skal afspejles i erstatningen. I tilfælde af midlertidige ekspropriationer er der en forsinkelse på udviklingen, som skal indgå i erstatningsfastsættelsen. Planer om udvikling vil indgå i erstatningsfastsættelsen, hvis de bliver forelagt og dokumenteret.

Kommissionen vil typisk spørge ind til modenheden af et projekt, hvis det bliver fremført, at der er planer med et areal. Så vil lodsejeren kunne redegøre nærmere for det. Hun husker ikke de konkrete bemærkninger, som As repræsentanter kom med, og da det ikke står i protokollen, har det ikke fyldt meget på besigtigelsestidspunktet.

Det er meget relevant, hvordan borgeren stiller sig over for ekspropriationen, og hvilke planer den pågældende har med arealet. Oplysninger om dette kan være kommet ind i VVM-fasen, og anlægsmyndigheden kan også have hørt om det. Det er typisk på de tidligere stadier i sagen, at sådanne oplysninger er i spil. Det er hendes indtryk, at anlægsmyndighederne lytter og tilpasser projektet bedst muligt. Det er dog ikke muligt at tage vare på alle borgeres synspunkter.

Et særligt indgribende forhold, hvor kommissionen ville undersøge en alternativ placering, er f.eks., hvis en ejendom skal rives ned. Det er særligt indgribende, hvis indgrebet bliver meget intensivt over for den enkelte. I denne sag

var de klar over, at lodsejeren helst var fri for ekspropriationen, men de var ikke i nærheden af at mene, at der var tale om et særligt indgribende forhold. Der var ingen alarmklokker, der ringede. Det havde været mere kritisk, hvis det var en permanent ekspropriation, for det havde forhindret lodsejeren i at udvikle området. Den midlertidige ekspropriation skulle vare i 41 måneder, så den ville trods alt blive afsluttet inden for overskuelig tid. Der ville ikke blive ødelagt noget ved ekspropriationen, og kommissionen opfattede det ikke som dybt kritisk, at arealet blev udlagt midlertidigt. Det kunne man håndtere erstatningsmæssigt.

Der blev foretaget besigtigelse i april 2017, hvorefter projektet blev sat på hold, fordi ejerkredsen afventede en økonomisk redegørelse. Derfor gik der længere tid end sædvanligt fra besigtigelse til ekspropriation. Normalt går der $\frac{1}{2}$ - 1 år mellem besigtigelsen og ekspropriationsforretningen. Kommissionen eksproprierer på ekspropriationsforretningen, men derefter kan der gå kortere eller længere tid, før anlægsmyndigheden går i gang. Det er korrekt, at lodsejeren bliver låst i en periode fra det tidspunkt, hvor den pågældende får at vide, at der skal ske ekspropriation, til ekspropriationen rent faktisk sker.

Når noget er anført i protokollen, har det været hele kommissionen bekendt. Der er ikke så mange mennesker til stede på ekspropriationsforretningen, som der er på en besigtigelsesforretning. Når der ikke står mere i protokollen om planforholdene, er det udtryk for, at det ikke har fyldt særlig meget under forretningen.

Indsigelserne i brevet af 26. oktober 2018 fra advokat Casper Grønnegaard kom efter, at ekspropriationen var foretaget. Når ekspropriationen godkendes, låses projektet. Bemyndigelsen til ekspropriation gives på baggrund af besigtigelsesforretningen. Nogle gange finder anlægsmyndigheden imidlertid ud af, at noget skal være anderledes. I de tilfælde skal der så afholdes en supplerende besigtigelsesforretning. I denne sag var der ikke noget, der gav anledning til ændringer. Det kørte helt almindeligt.

Under besigtigelsesforretningen var de på ejendommen mellem en halv time og tre kvarter. Det er den tid, der typisk er sat af. Hun husker ikke, hvor meget tid der gik med at besigtige natur. De kiggede på tujaerne, men de gennemvandrede ikke grunden. Det gør man typisk ikke, når det er så oplagt, hvad der skal besigtiges. Det meste af tiden stod folk på fortovet.

I kommissionen har de ikke fagligt grundlag for at besigtige natur. Nogle gange er der medlemmer, der har naturfaglig baggrund, men det var der ikke her. De kan ikke konstatere, om der f.eks. er sjældne dyr.

Hendes brev af 10. december 2018 til advokat Casper Grønnegaard var usædvanligt. Det blev sendt, fordi der var kommet ny advokat på sagen for A. Der var tæt kontakt mellem hendes kontor og den nye advokat, og der var meget korrespondance. Advokaten bad om en redegørelse for, hvorfor det var en lovlig ekspropriation. På grund af alle de spørgsmål, der havde været forud, redegjorde hun meget detaljeret for, hvilke trin de havde gennemgået mv. I den forbindelse reflekterede de over, at det stod i VVM-undersøgelsen, at der nord for As areal var særlige naturhensyn, og derfor kunne de retrospektivt sige, at de hensyn var afvejet i VVM-undersøgelsen. Kommissionen godkendte derefter projektet med den viden.

Hun går ud fra, at anlægsmyndigheder og miljømyndigheder havde forholdt sig til, om As areal var hjemsted for truede arter mv. Kommissionen gjorde det ikke. Kommissionen fik forelagt et projekt og skulle ikke holde forskellige muligheder op mod hinanden. Det var vurderet i forbindelse med anlægsloven, hvad der var den rigtige løsning. Hvis det viste sig, at et kommunalt areal og et privatejet areal havde lige meget naturværdi, ville det være op til anlægsmyndigheden i samarbejde med kommunen at vurdere, hvilket område der skulle anvendes. Der kan være noget rekreativt, som trumfer den privates ejendomsret.

Det er ikke kommissionens forventning, at lodsejere selv skal anvise en alternativ placering, for at kommissionen griber ind. Ofte kan man dog få nogle andre ideer, når man er ude hos en lodsejer. På landet kan der ofte opstå alternative ideer, men i dette konkrete projekt kunne der ikke opstå så meget. Det kan være fremmende for den videre proces, hvis der bliver foreslået et godt alternativ, men det er ikke noget, man kan forlange.

Med Højesterets tilladelse er der i medfør af retsplejelovens § 297, stk. 1, indhentet skriftlige erklæringer fra E og F.

E har i sin skriftlige erklæring anført:

"1. Introduktion

1.1. Beskrivelse af kvalifikationer og erfaring af relevans for sagen

1.2. Mit navn er E. Jeg er uddannet ejendomsmægler og MBA og er medindehaver af PROAD – Property Advisors.

1.3. Jeg har været en del af ejendomsbranchen i 25 år. I dag arbejder jeg primært med investeringsejendomme, hoteller, restauranter, etablering af andelsboligforeninger samt investeringsrådgivning.

1.4. Min relation til nærværende sag er, at jeg i perioden juli 2015 – maj 2020 rådgav A vedrørende udvikling af ejendommen beliggende X-vej ..., 2600 Glostrup.

1.5. Jeg afgav også forklaring for Østre Landsret i februar 2021. Jeg har gennemlæst min forklaring, som jeg kan vedstå mig.

1.6. Redegørelse for erklæringens udarbejdelse

1.7. Nærværende erklæring er udarbejdet på grundlag af drøftelser med advokat Lotte Noer den 7. juni 2022, hvor jeg på advokatens spørgsmål redegjorde for mit kendskab til sagen. Jeg har endvidere undersøgt mit arkiv af e-mail for at kunne være så nøjagtig som muligt.

1.8. Advokat Lotte Noer udfærdigede herefter et udkast til denne erklæring, som jeg efter grundig gennemgang har fundet udgør en korrekt beskrivelse af de i erklæringen omfattede forhold.

2. Mit opdrag i sagen

2.1. Jeg modtog den første henvendelse i sagen fra A i midten af juli 2015. A ønskede min bistand til at sælge ejendommen beliggende X-vej A betragtede ejendommen beliggende X-vej ... som sin pensionsopsparing, og han havde længe ønsket at udvikle og realisere ejendommen.

2.2. Forinden jeg blev engageret, havde A selv haft drøftelser med nogle mulige købere. Jeg blev bl.a. informeret om, at han havde haft kontakt til Elf Development.

2.3. Vi blev enige om vilkårene for min bistand, og jeg gik herefter i gang med arbejdet. Min strategi var at udarbejde et salgsprospekt og udbyde ejendommen til interesserede investorer i danbolig Erhvervs netværk. Jeg var dengang mægler i danbolig Erhverv.

2.4. Jeg påbegyndte arbejdet med at indsamle relevante oplysninger om ejendommen og dens plangrundlag til brug herfor. Sideløbende hermed omtalte jeg ejendommen for mulige investorer, når jeg qua mit netværk mødtes med nogen, for hvem det kunne have interesse.

2.5. Jeg etablerede hurtigt kontakt til Glostrup Kommune for at få oplysninger om plangrundlaget og for at danne mig et indtryk af, hvilken type bebyggelse og hvilken bebyggelsesprocent, der forventeligt kunne opnås tilladelse til. Jeg talte med dem flere gange i anden halvdel af juli

2015 og modtog også en skriftlig redegørelse for de eksisterende planforhold fra kommunen den 22. juli 2015.

2.6. Den 31. marts 2016 havde jeg et møde med Glostrup Kommune for at drøfte, hvad kommunen forventede, at der ville kunne opnås lokalplan til, og hvor lang tid det ville tage, at få en lokalplan vedtaget.

3. Processen med ansøgning om lokalplan, når en ejendom skal udvikles sammen med en udvikler

3.1. A havde ikke selv midlerne til at udvikle og bebygge ejendommen, så ejendommen skulle udvikles i samarbejde med en professionel ejendomsudvikler.

3.2. Eftersom det var en ejendomsudvikler, der ville skulle finansiere dels udviklingen af ejendommen (arkitekt- og ingeniørprojekt, forundersøgelser m.v.) og siden selve byggeriet på ejendommen, ville det ikke give mening for A at ansøge om lokalplan, førend en aftale var på plads med den udvikler, der skulle finansiere projektet. Det skyldes, at udvikleren ville have et naturligt ønske om at præge det projekt, der blev ansøgt om lokalplan til. Det betyder, at der lå mange skridt i udviklingen af ejendommen forud for det tidspunkt, hvor der ville blive ansøgt om lokalplan for området.

3.3. Det er efter mit kendskab en sædvanlig fremgangsmåde, når der er tale om ejendomme af en størrelse, hvor en anden end ejeren selv skal finansiere ejendommens udvikling og bebyggelse.

3.4. For at kunne finde en ejendomsudvikler og indgå en aftale med den pågældende, er det vigtigt at få et så præcist indtryk som muligt af, hvad der vil kunne opnås lokalplan til. Det hænger sammen med, at karakteren og omfanget af den bebyggelse, der vil kunne opnås tilladelse til, har betydning for ejendommens værdiansættelse og dermed vilkårene for aftalen med en ejendomsudvikler. Derfor holdt jeg en nær kontakt til Glostrup Kommune fra sagens begyndelse.

3.5. Jeg har deltaget i møder med Glostrup Kommune den 31. marts 2016, 18. december 2018 og 24. juni 2019 og har i tilknytning hertil haft flere telefoniske drøftelser, særligt i starten af opdraget.

4. Betydningen af den midlertidige ekspropriation

4.1. Den 31. marts 2017 modtog A en henvendelse på vegne af Hovedstadens Lokalbane om, at man gerne ville drøfte sagen om midlertidig

ekspropriation med ham forud for besigtigelsesforretningen den 24. og 25. april 2017.

4.2. En midlertidig ekspropriation er ikke til hinder for, at man kan påbegynde arbejdet med at få lokalplan på en ejendom, men den har betydning for, hvornår byggeriet kan påbegyndes. Byggeriet kan ikke påbegyndes i den periode, hvor ejendommen er eksproprieret. Derfor har den midlertidige ekspropriation også betydning for mulige udviklers interesse for at investere i ejendommen. Det skyldes, at en ejendomsudvikler ikke er så interesseret i at købe sig ind i en ejendom, og dermed binde kapital i ejendommen, når arbejdet med at realisere planerne på ejendommen, ikke kan igangsættes. Derfor bliver ejendommen mindre attraktiv i den periode, hvor den er midlertidigt eksproprieret.

4.3. Den midlertidige ekspropriation har været et blandt flere vilkår, som de mulige investorer interesserede sig for. Forventningerne til indholdet af en kommende lokalplan, herunder bebyggelsesprocent samt pris har også været et væsentligt vilkår.

4.4. Samtlige af de mulige købere, jeg har været i kontakt med siden Letbanens ønske om midlertidig ekspropriation af ejendommen blev kendt, har hæftet sig ved ekspropriationen. Det er særligt usikkerhed vedrørende længden af ekspropriationen (da der ofte forekommer forsinkelser i offentlige byggeprojekter) samt ulempen ved, at ejendommen ikke kan bebygges i ekspropriationsperioden, der har påkaldt sig opmærksomhed.

5. Forløbet af opdraget efter ekspropriationen

5.1. Som jeg har forklaret for Østre Landsret deltog jeg i besigtigelsesforretningen den 24. april 2017, hvor jeg gjorde indsigelse mod ekspropriationen. Det gjorde jeg med henvisning til, at ejendommens værdi ikke ville kunne realiseres i ekspropriationsperioden.

5.2. I tiden herefter og efter ekspropriationsforretningen den 1. oktober 2018 og frem til primo 2019 udarbejdede jeg en præsentation, som belyste forholdene for ejendommen, herunder det eksisterende plangrundlag, forventninger til et kommende plangrundlag, ekspropriation m.v.

5.3. Flere af de investorer vi hidtil havde talt med, havde været usikre på, hvad der rent retligt kunne forventes med hensyn til det kommende plangrundlag. Det skyldtes, at det eksisterende plangrundlag, var utidssvarende og at der i mellemtiden bl.a. var kommet en revision af

"Fingerplanen", som hjemlede højere bebyggelsesprocenter i stationsnære områder, hvilket As grund ville være, når letbanen var anlagt. Advokat Casper Hauberg Grønnegaard blev tilknyttet sagen og bistod med denne del.

5.4. Herefter afholdt Casper Hauberg Grønnegaard og jeg møder med følgende udviklere/købere om ejendommen:

- Møde med Elf Development A/S (Henrik Offendal) afholdt den 27. november 2018 og 30. januar 2019
- Møde med Thomas Havemann (Thomas Havemann & Mickey Soussah) afholdt den 29. januar 2019
- Møde med Calum A/S (Jakob Axel Nielsen og Regitze Lund) den 27. februar 2019
- Møde med Bovieran Danmark A/S (Lars Jacobsen) februar og marts 2019
- Møde med Innovatør, (Pierre Clausen) 25. januar 2019 og 8. februar 2019
- Møde med SKANSKA A/S (Daniel Kristensen og Ib Kaa) 2. april 2019
- Afholdt møde med KFI i september 2019
- Afholdt møde med PFA i juni 2019
- CASA A/S (Michael Storgaard og Bent Ladekjær), møde afholdt den 24. januar 2019

5.5. De pågældende køberemner var alle interesserede, men usikkerhederne forbundet med bl.a. projektets tidshorisont gjorde, at det ikke blev til en aftale med nogen af dem forinden, jeg udtrådte af sagen."

F har i sin skriftlige erklæring anført:

"1. Introduktion

1.1. Beskrivelse af kvalifikationer og erfaring af relevans for sagen

1.2. Mit navn er F. Jeg er uddannet landinspektør fra Aalborg Universitet i 1991, og har arbejdet i flere kommuner. Siden 1. april 2002 har jeg været ansat i Glostrup Kommune, Miljø- og Teknikforvaltningen. I 2011 blev jeg ... i Center for Miljø og Teknik.

1.3 Min relation til nærværende sag er, at jeg i hele perioden siden 2002 har arbejdet med de planmæssige forhold, herunder kommuneplaner og lokalplaner, vedrørende As ejendom beliggende X-vej

1.4. Redegørelse for erklæringens udarbejdelse

1.5. Nærværende erklæring er udarbejdet efter et Teamsmøde afholdt den 3. marts 2022, hvor jeg på spørgsmål fra advokat Lotte Noer redegjorde for mit kendskab til sagen.

1.6. Forud for Teamsmødet havde jeg fået tilsendt og gennemgået dokumenter stemplet med bilagsnummer 1, 4, 28, 29, 31 og M.

1.7. Advokat Lotte Noer udfærdigede herefter et udkast til denne erklæring, som jeg efter grundig gennemgang har fundet udgør en korrekt beskrivelse af de i erklæringen omfattede forhold.

2. Processen med ansøgning om lokalplan

2.1. Når en grundejer søger om, at der laves lokalplan for et område, afhænger proceduren af, om det ansøgte ligger inden for rammerne af den eksisterende kommuneplan. Hvis det er tilfældet, tager processen med at udarbejde en lokalplan og godkende den ca. 1 år. Sagsbehandlingstiden kan afhænge af, om der er mange forhold at afklare (f.eks. indkørselsforhold, omlægning af eksisterende rørføring og lignende), og om kommunen får det materiale, de beder om, fra ejendommens ejer og/eller den udvikler, som forestår ejendommens udvikling.

2.2. Hvis der ansøges om en lokalplan, som ikke ligger inden for rammerne af den eksisterende kommuneplan, f.eks. fordi der ønskes en anden anvendelse eller en højere bebyggelsesprocent, er sagsbehandlingstiden sædvanligvis lidt længere, da en sådan lokalplan kræver forudgående høring efter planlovens § 23 c. Igen vil den konkrete sagsbehandlingstid afhænge af om kommunen får det materiale, de beder om, fra ejendommens ejer og/eller den udvikler, som forestår ejendommens udvikling.

3. Ekspropriationens betydning for muligheden for at opnå lokalplan

3.1. En midlertidig ekspropriation er ikke til hinder for, at man kan påbegynde arbejdet med at få lokalplan på en ejendom, men den har betydning for, hvornår byggeriet kan påbegyndes. Man kan under den midlertidige ekspropriation forberede en lokalplan, således at den er klar til vedtagelse, når ekspropriationen ophører og byggeriet kan komme i gang.

3.2. Ved et møde den 18. december 2018 (Bilag 4) blev det drøftet, at en mulighed kunne være at starte med at udvikle den del af ejendommen, som ikke skulle eksproprieres. Det skyldes, at byggeriet på denne del af ejendommen ikke ville blive forsinket af ekspropriationen. Det ville være muligt at lave en lokalplan for hele grunden og blot udstede byggetilladelse til byggeriet på den del, der ikke skulle eksproprieres.

4. Kommunens brev af 19. september 2008

4.1. Cs brev af 19. september 2008 (Bilag 1) indeholder en beskrivelse af, hvad der i 2008 kunne lade sig gøre i forhold til at opnå lokalplan og bebygge As ejendom.

4.2. Nogle gange kan kommunens forsyning af et område med f.eks. kloak være en faktor, som gør, at der ikke kan opnås byggetilladelse på det tidspunkt, hvor grundejeren ønsker det. Det var tilfældet med As ejendom forud for 2008. I 2008, hvor C skrev brevet til A, var dette løst og der var ikke nogen hindringer i kommunens forhold for, at A kunne indlede processen med at få lokalplan på ejendommen, når han måtte ønske det.

5. Boligbyggeprogrammet

5.1. Jeg har et grundigt kendskab til boligbyggeprogrammet, da jeg forestår udarbejdelsen heraf.

5.2. Boligbyggeprogrammet er et af kommunens planlægningsredskaber, som bruges til befolkningsprognosen. Af boligbyggeprogrammet fremgår, hvornår der er forventet indflytning i nye byggerier. Det bruger kommunen til at sikre, at der til den tid f.eks. er tilstrækkeligt med skoler, daginstitutioner m.v.

5.3. Forud for det forventede indflytningstidspunkt ligger dels godkendelse af lokalplan, dels selve byggeriets udførelse.

5.4. Boligbyggeprogrammet revideres én gang årligt på baggrund af tilgængelige oplysninger om, hvornår en grundejer forventer at søge om

lokalplan og bebygge deres arealer, og dermed hvornår indflytning skønnes at kunne ske.”

Anbringender

A har supplerende anført navnlig, at afgangen om ekspropriation er ulovlig, idet der aldrig er foretaget en proportionalitetsvurdering i overensstemmelse med grundlovens § 73. Hovedstadens Letbane har f.eks. aldrig indhentet oplysninger om naturværdierne på hans ejendom. Det er derfor uafklaret, om der er sjældne eller beskyttede arter på den eksproprierede del af ejendommen, som i en længere årrække har ligget uberørt hen efter princippet om ”vild med vilje”.

Hovedstadens Letbane har heller ikke på noget tidspunkt hørt ham om, hvilke planer han havde med arealet. Det er fejlagtigt lagt til grund, at han ikke havde planer, og der er derfor ikke taget højde for den betydning, som ekspropriation ville have for ham, især for hans muligheder for at afhænde arealet med henblik på opførelse af boliger. Det er ikke rimeligt at lægge vægt på, at han først efter beslutningen om ekspropriation har anmodet Glostrup Kommune om at udarbejde en lokalplan, der muliggør yderligere byggeri på hans ejendom.

Der er endvidere ikke noget, der tyder på, at Hovedstadens Letbane har foretaget en samlet afvejning af forskellige placeringsmuligheder ud fra relevante hensyn, herunder til at undgå inddragelse af privatejede arealer. Det skal i den forbindelse tages i betragtning, at der var tale om en midlertidig arbejdsplads, som ikke nødvendigvis skulle ligge i direkte tilknytning til banetracéet.

Ekspropriationskommissionen har ikke taget stilling til de indsigelser, som hans repræsentanter fremsatte under besigtigelsesforretningen den 24. april 2017. Der var tale om egentlige indsigelser og ikke blot utilfredshed med ekspropriationen. Det fremgår af kommissarius Bs forklaring for Højesteret, at dette fik betydning for kommissionens vurderinger.

Landsrettens dom bygger på, at det påhviler den lodsejer, der gør indsigelse mod ekspropriation, at udpege alternative placeringsmuligheder. Det må imidlertid være anlægsmyndighedens og ekspropriationskommissionens opgave at overveje samtlige relevante muligheder og foretage en reel og samlet vurdering af, hvilken placering der vil være mindst indgribende for den pågældende borger. Der er intet, der tyder på, at Hovedstadens Letbane har foretaget en sådan vurdering, eller at ekspropriationskommissionen har foretaget en reel efterprøvelse. Der var arealer, der kunne komme i betragtning som alternativ placering, herunder det kommunale areal nordøst for hans ejendom. Der var også andre muligheder, bl.a. på arealer langs Frederikssundsmotorvejen.

Kommunens areal blev ikke reelt overvejet som alternativ, selv om naturtilstanden ifølge VVM-redegørelsen var ”ringe”, og selv om der for andre ejendomme,

som var underlagt fredskovspligt, var søgt og opnået dispensation. Arealerne langs Frederikssundsmotorvejen var i projekteringsfasen af COWI udpeget som alternative placeringer, men blev ikke taget i betragtning. Beslutningen om at ekspropriere netop hans areal fremstår ikke som baseret på en reel nødvendigheds- og proportionalitetsvurdering, men snarere på, at det var den nemmeste løsning for Hovedstadens Letbane.

Hovedstadens Letbane har supplerende anført navnlig, at A ved adskillige lejligheder har haft mulighed for at fremkomme med sine synspunkter, således at de kunne overvejes af selskabet og ekspropriationskommissionen. As ejendom var i VVM-redegørelsen udpeget til ekspropriation, men han kom ikke med indsigelser i høringsperioden. Han havde også som led i besigtigelses- og ekspropriationsforretningerne mulighed for at fremkomme med sine synspunkter.

Det må indgå, at der var tale om et omfattende og komplekst projekt, hvor projekteringen løbende blev mere detaljeret. De indledende beslutninger om at udpege As ejendom til brug for midlertidigt arbejdsareal blev truffet på grundlag af et omfattende planlægningsmateriale, og det blev i den forbindelse vurderet, om As grund kunne undværes. Det ansvarlige entreprenørfirma mente ikke, at det var tilfældet, og dette måtte Hovedstadens Letbane og ekspropriationskommissionen lægge til grund. Det er ikke et krav, at der foreligger skriftlige redegørelser for anvendeligheden af hvert eneste areal, der har været overvejet.

Det er A, der har bevisbyrden for, at der forelå alternative placeringmuligheder, som ikke blev overvejet, og som ud fra en samlet afvejning burde have været valgt i stedet. Denne bevisbyrde har A ikke løftet. Hovedstadens Letbane har foretaget en grundig vurdering af, om den midlertidige arbejdsplads kunne etableres på det kommunale areal nordøst for As ejendom. Valget faldt imidlertid på arealet på As ejendom efter en samlet og konkret vurdering af saglige og relevante hensyn, herunder at det kommunale areal er underlagt fredskovspligt og har rekreativ værdi. Også trafikmæssige hensyn talte for placering af arbejdsarealet på As ejendom, idet det herved kunne undgås, at indkørsel til arbejdspladsen til skade for trafiksikkerheden skulle ske ved højresving.

De øvrige placeringmuligheder, som A har peget på, ville ikke have været egnede alternativer, og nogle af dem er "opfundet" til brug for sagen i Højesteret. Det må i den forbindelse indgå, at det var hovedarbejdspladsen på den pågældende strækning, der skulle etableres på hans ejendom, og at dette væsentligt begrænsede placeringmulighederne. Det var nødvendigt at placere hovedarbejdspladsen i rimelig nærhed af de pågældende afsnit af letbanetracéet.

De interesser, som blev varetaget med ekspropriationen, står ikke i misforhold til hensynet til A. Det må indgå, at der var tale om en midlertidig ekspropriation, der ikke berørte bygningerne på ejendommen, at det omhandlede areal var ubebygget og uplejet, og at A ikke havde aktuelle planer om at få arealet bebygget. I den forbindelse må det tillægges betydning, at A på tidspunktet for ekspropriationen ikke havde taget skridt til at få udarbejdet lokalplan for sin ejendom. Han havde ikke nogen berettiget forventning om at kunne bebygge arealet, inden det under alle omstændigheder ville være tilbageleveret.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagens baggrund og problemstilling

Den 1. oktober 2018 traf ekspropriationskommissionen afgørelse om midlertidig ekspropriation af en del af As ejendom ..., Glostrup, til brug som arbejdsareal ved anlæg af en letbane på Ring 3.

Sagen angår, om der er grundlag for at tilsidesætte ekspropriationskommissionens afgørelse.

Spørgsmål om afvisning

Højesteret tiltræder, at As subsidiaire påstand er et anbringende til støtte for hans principale påstand og derfor skal afvises.

Ekspropriationen på As ejendom

Ved lov nr. 165 af 26. februar 2014 om letbane på Ring 3 blev det i § 2, stk. 1, bestemt, at Ring 3 Letbane I/S (nu Hovedstadens Letbane I/S) skulle forestå projektering af en letbane på Ring 3, herunder gennemførelse af forberedende arbejder. Det må efter anlægsprojektets omfang og kompleksitet lægges til grund, at der tidligt i projektet var behov for, at Ring 3 Letbane og de rådgivere, selskabet havde antaget, tog stilling til, hvilke ejendomme der kunne anvendes som arbejdsarealer ved anlæggelsen af letbanen. Som anført af landsretten må det også lægges til grund, at COWI A/S i den forbindelse overvejede at anvende det kommunale areal nordøst for As ejendom, men at arealet blev fravalgt bl.a. på grund af arealets rekreative værdi, og fordi brug af arealet ville indebære et større arbejde med rydning og efterfølgende reablering.

Det påhvilede ekspropriationskommissionen at påse, at betingelserne for ekspropriation af As ejendom var opfyldt, herunder at ekspropriation måtte anses for påkrævet. Ved denne vurdering måtte det bl.a. indgå, hvor byrdefuld ekspropriation ville være for A, og om der var mulighed for i stedet at anvende andre ejendomme som arbejdsareal. Ekspropriationskommissionen måtte i den forbindelse – ud over det allerede tilvejebragte beslutningsgrundlag – inddrage,

hvad A som ejer af ejendommen selv anførte om disse spørgsmål ved besigtigelses- og ekspropriationsforretningerne henholdsvis den 24. april 2017 og den 1. oktober 2018.

For så vidt angår besigtigelsesforretningen den 24. april 2017 må det lægges til grund, at det på As vegne blev anført bl.a., at hans areal havde en betydelig værdi, som ikke kunne realiseres i anlægsperioden, og at der blev stillet spørgsmål om, hvordan arealet ville blive tilbageleveret. Med hensyn til ekspropriationsforretningen den 1. oktober 2018 må det lægges til grund, at det blev anført bl.a., at eventuelt salg af ejendommen på grund af anlægsarbejderne ville blive udskudt i en meget lang periode, at A i meget lang tid ikke havde haft mulighed for at iværksætte tiltag på ejendommen, og at der måtte tages højde for dette ved erstatningsfastsættelsen.

A havde på tidspunktet for ekspropriationsforretningen ikke anmodet Glostrup Kommune om at udarbejde lokalplan med henblik på, at hans ejendom kunne bebygges yderligere. Det måtte som følge heraf anses for usikkert, hvornår eventuelt byggeri kunne ske.

På den anførte baggrund finder Højesteret, at ekspropriationskommissionen ved ekspropriationsforretningen den 1. oktober 2018 med rette traf afgørelse om ekspropriation som sket. Af de grunde, som landsretten har anført, tiltræder Højesteret, at det ikke kan føre til andet resultat, at det senere – som følge af ændrede forhold – viste sig, at der ikke var behov for at anvende As ejendom som arbejdsareal.

Efter at afgørelsen om ekspropriation var truffet, gjorde A den 26. oktober 2018 over for ekspropriationskommissionen gældende, at ekspropriationen var ulovlig, og han anførte, at arbejdsarealet i stedet burde have været lagt på det kommunale areal nordøst for hans ejendom. Kommissionen afviste den 10. december 2018 dette med henvisning til bl.a., at der var tale om et beskyttet naturområde med fredskovspligt, og at inddragelse af området ville have miljømæssige konsekvenser i form af fældning af træer. Højesteret finder ikke grundlag for at tilsidesætte kommissionens vurdering, der bygger på en afvejning af bl.a. hensyn til at undgå inddragelse af privat ejendom over for hensyn til naturbeskyttelse.

Herefter og i øvrigt af de grunde, som landsretten har anført, tiltræder Højesteret, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte ekspropriationskommissionens afgørelse af 1. oktober 2018. Det, som A for Højesteret har anført om mulige andre ejendomme, hvor arbejdsarealet kunne være placeret, kan ikke føre til andet resultat.

Konklusion

Højesteret stadfæster dommen.

THI KENDES FOR RET:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal A betale 100.000 kr. til Hovedstadens Letbane I/S.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.