

---

# FRADRAG FOR FORDELE VED EKSPROPRIATION

V/ADVOKAT AUGUST EMIL FIALA • VEJFORUM • ONSDAG DEN 4. DECEMBER 2024

Bech·Bruun

## Hvem er jeg?



### **Advokat August Emil Fiala**

- Advokat i Bech-Bruuns afdeling for Energi & Infrastruktur
- Arbejder med offentlig- og miljøretlige forhold, herunder især infrastruktur-, ekspropriations- og planretlige forhold.
- Bistår større anlægsmyndigheder, offentlige og private virksomheder og aktører i areal- og rettighedserhvervelsesfasen i forbindelse med store som små infrastrukturprojekter
- Rådgiver for bl.a. Metroselskabet I/S og Femern A/S.

FRADRAG FOR FORDELE –  
STATIONSPLADS "RØDOVRE NORD"

---

# STATIONSPLADS "RØDOVRE NORD"

# Faktum

- Ejer køber ejendommen af Rødovre Kommune i 2008 for ca. 28,5 mio. kr.
- Samlet areal på 19.345 m<sup>2</sup>, heraf 0 m<sup>2</sup> vej
- Erhvervet med henblik på nedrivning af samtlige bygninger og opførelse af storage-/lagerfaciliteter.
- Principgodkendelse om, at der kunne etableres storage-/lagerfaciliteter, var en del af vilkårene i det endelige skøde
- Ejendommen ligger ubenyttet hen fra 2008-2018 – finanskrisen
- Den 22. januar 2013 får ejeren af ejendommen nedrivnings- og byggetilladelse. Vedlagt et oplysningsbrev om mulig ekspropriation af areal til anlægget af en letbane langs Motorring 3 (Hovedstadens Letbane)
- Den 26. februar 2014 vedtages anlægsloven for letbanen, jf. lov nr. 165 af 26. februar 2014 om letbane på Ring 3
- Den 8. maj 2014 meddeler kommunen, at nedrivnings- og byggetilladelsen er bortfaldet, idet nedrivnings- og byggearbejdet ikke er igangsat inden 1 års fristen.
- Ejeren har i årene herefter dialog med kommunen om udstedelse af en ny tilladelse, men kommunen afviser at realitetsbehandle grundet anlægget af letbanen.
- Kommunen nedlægger ikke et § 14-forbud i medfør af planloven.



# Faktum – plangrundlaget

Den 17. juni blev Kommuneplan 2014, hvorefter ejendommen bliver omfattet af kommuneplanramme 1E03, jf. nedenfor.

Der blev ikke vedtaget nogen lokalplan!

## Erhvervsområder

Rammeområde	Fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etager	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende lokalplaner, byplaner og deklarationer
<b>1E03</b> Omkring Slotsherrensvej ved Ringvej B3	Fremstillings- erhverv Værksteder Engroshandel Transport Administration Serviceerhverv	60 %	8,5 m		Engroshandel	Lokalplan 121 af 25.2.09

Kilde: Rødovre Kommuneplan 2014

Kommuneplanrammen medfører, at ejendommen kan bebygges med 11.607 m<sup>2</sup> (19.345 x 0,60)

# Faktum – plangrundlaget (fortsat)

Den 26. juni 2018 blev Kommuneplan 2018 vedtaget, og ejendommen blev omfattet af to kommuneplanrammer, jf. nedenfor:

## Offentlige områder

Rammeområde	Fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etager	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende lokal-planer, byplaner og deklarationer
<b>ID01</b> Islevbrovej - Islev Skole	Stationsnært område, se side 80.  Undervisning Idrætsanlæg Institutioner m.m.	40 %	2	Bevaringsværdig bebyggelse og kulturmiljø, se 112.	Folkeskole Idrætsanlæg Svømmehal Daginstitution	
<b>ID02</b> Letbanestation (Rødovre nord)	Stationsnært kerneområde, se side 80.  Station Stationsplads Kiosk	Se kolonne "andet"	Se kolonne "andet"	I forbindelse med den kommende letbane, kan der udover perron og stationsplads bygges mindre servicebygninger på maks. 250 m <sup>2</sup> .		

Kilde: Rødovre Kommuneplan 2018

## Blandede bolig- og erhvervsområder

Rammeområde	Fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etager	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende lokalplaner, byplaner og deklarationer
<b>IF04</b> Islevbrovej øst for Motorring 3	Stationsnært område (for en del). Se side 80.  Boliger Serviceerhverv Liberale erhverv Virksomheder uden miljøgener	40 %	Min. 2		Boliger Værksted Butik	
<b>IF05</b> Islevgård Allé - Slotsherrensvej	Stationsnært kerneområde, se side 80.  Offentlig park Boliger Administration Serviceerhverv Liberale erhverv Virksomheder uden miljøgener	50 %	4	For den forurenede del af området kan terranet reguleres med op til 75 cm i højden.  Der kan etableres en enkeltstående butik til enten: dagligvarer på maks. 250 m <sup>2</sup> eller salg af egen produkter i tilknytning til den enkeltstående virksomhed på maks. 200 m <sup>2</sup> .  Ved tæt-lav boligbebyggelse må grunde ikke udstykes til en grundstørrelse på under 100 m <sup>2</sup> .	Boliger	Lokalplan 130 af 16.07.2014  Deklaration (for en del)
<b>IF06</b> Slotsherrensvej 400	Stationsnært kerneområde, se side 80.  Boliger Administration Serviceerhverv Liberale erhverv Opbevaringscenter	120 %	5	1-5 etager med faldende bygningshøjde fra Nordre Ringvej mod Slotsherrensvej (nordlig rampe).		

## Faktum – plangrundlaget (fortsat II)

Et halvt år senere – den 18. december 2018 – blev der vedtaget en samlet lokalplan for ejendommen (lokalplan nr. 132), der opdelte ejendommen i tre delområder.

Delområde 1 (6.873 m <sup>2</sup> )	Delområde 2 (2.329 m <sup>2</sup> )	Delområde 3 (10.143 m <sup>2</sup> )
<b>Offentligt formål</b> Stationsplads	<b>Blandet bolig- og erhverv</b> Liberale erhverv, serviceerhverv, administration og etagebolig med en samlet bebyggelse på <b>max 5.000 m<sup>2</sup></b>	<b>Erhvervsområde</b> Liberale erhverv, serviceerhverv, administration og lagerhotel/selfstorage med en samlet bebyggelse på <b>max 10.000 m<sup>2</sup></b>

Delområde 1 kan ikke bebygges (offentligt formål)

Delområde 2 og Delområde 3 fik en bebyggelsesprocent på 120 %

Byggeretterne blev forhøjet med ca. 3.360 m<sup>2</sup>



Kilde: Lokalplan nr. 132 for Rødovre Kommune



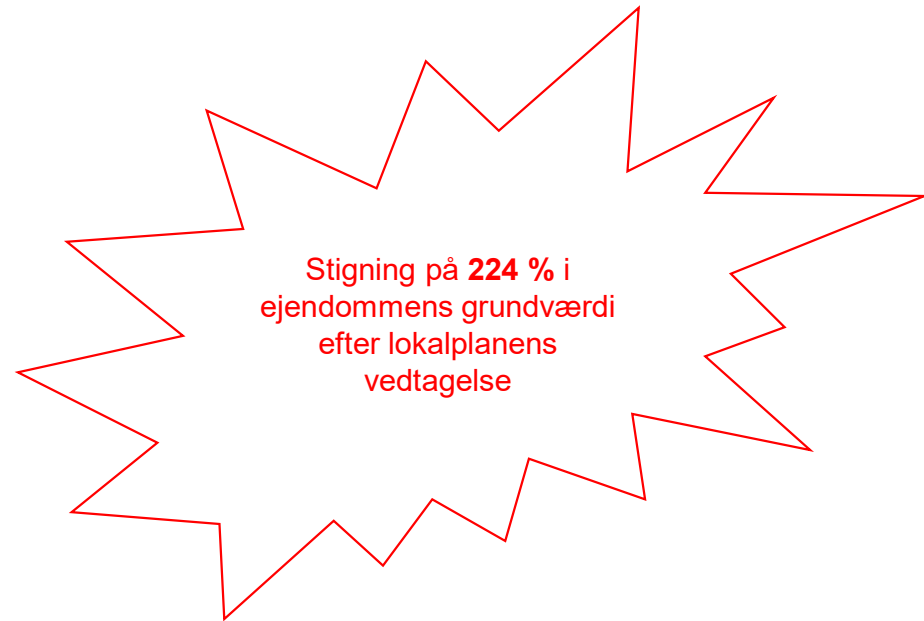
## Faktum – Den offentlige ejendomsvurdering *før* og *efter* vedtagelsen af lokalplan 132

*Før* vedtagelsen af lokalplanen

Ejendomsværdi = 23,2 mio. kr.  
Grundværdi = 9,7 mio. kr.

*Efter* vedtagelsen af lokalplanen

Ejendomsværdi = 26 mio. kr.  
Grundværdi = 31,3 mio. kr.





## Ekspropriation

- Den 28. april 2020 besluttede kommunalbestyrelsen i Rødovre Kommune at indlede en ekspropriationsproces
- Vejlovens § 96 var ekspropriationshjemmel (planlovens § 47 kunne også have været en mulighed)
- Åstedsforretning den 9. september 2021
- Ekspropriationsbeslutning den 14. december 2021, der blev meddelt ejeren ved brev den 15. december 2021
- Ekspropriationsindgrebet indebar:
  - Permanent arealafståelse på 6.265 m<sup>2</sup> (mindre areal end forudsat i lokalplanen), og
  - Servitut om oversigt på 115 m<sup>2</sup>
- Ikke enighed om erstatning – sagen blev indbragt for Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm

# Det retlige grundlag – værdien af det afståede areal

- Når et areal i den offentlige planlægning er udlagt til **offentligt formål**, udgår arealet af markedet og har derfor ikke nogen reel handelsværdi.
- Hvordan finder man værdien af et sådant areal?
- Der gælder et princip om, at man ved erstatningsfastsættelsen *”skal se bort fra den plan, der udlægger arealet til offentligt formål, og der skal fastsættes en erstatning på baggrund af de udnyttelses- og anvendelsesmuligheder, der gjaldt forud for vedtagelsen af den plan, hvorved arealet blev udlagt til offentligt formål”*.
- **Vurdering:** Hvad var ejendommen værd på ekspropriationstidspunktet den 15. december 2021, når ejendommen var udlagt til fremstillingserhverv, værksteder, engroshandel mv. med en maksimal bebyggelsesprocent på 60?
- **Taksationskommissionen:** 700 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til en erstatning på 4.385.500 kr. (uden byggeretter)
- **Overtaksationskommissionen:** 900 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til en værdi på 5.638.500 kr. (uden byggeretter)



# Fradrag for fordele

## Vejlovens § 103, stk. 2

*"En eventuel værdiforøgelse, som den tilbageblivende ejendom skønnes at opnå på grund af ekspropriationen, skal fradrages erstatningen. Erstatningen kan helt bortfalde, hvis ejendommen skønnes at opnå en fordel, der er større end det tab, der påføres ejendommen på grund af ekspropriationen."*

## U 1970.135/2H ("Blangstedgaard")

*"To dommere - Lorenzen og Spleth - tiltræder, at der dels ved vejanlægget, dels som følge af ejendommens beliggenhed nær bebygget område, er tilført den en betydelig værdiforøgelse. Den værdiforøgelse af restejendommen, der skyldes vejanlægget, findes i medfør af vejbestyrelseslovens § 26, stk. 2, at måtte komme til afkortning i den appellanterne tilkommende erstatning, uanset om også andre ejendomme har opnået værdistigning som følge af anlægget, men kun i det omfang, vejanlægget har været nødvendigt, for at ejendommen kunne udstykkes og bebygges på hensigtsmæssig måde."*

### Praksis efter Blangstedgaard-dommen

Den blotte konstatering af en værdiforøgelse for en restejendom som følge af et ekspropriationsanlæg er *ikke* tilstrækkelig for at foretage fradrag for fordele. Det må også kræves, at ekspropriationsanlægget har været en *nødvendig forudsætning* for fx en planlagt byudvikling, eller for at restejendommen har opnået ændrede (og forbedrede) anvendelses- og udnyttelsesmuligheder.

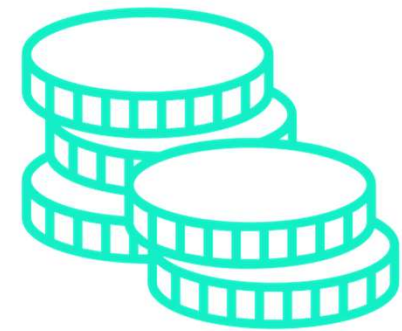
# Fradrag for fordele – den konkrete sag

## Argumentation

- Lokalplanen var en *direkte følge* af ekspropriationsanlægget – altså ”*nødvendig forudsætning*” for de ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder
- Lokalplanen forhøjede byggeretten med ca. 3.500 m<sup>2</sup>, desuagtet at ejeren måtte afstå et større areal
- Det blev muligt at bygge boliger på ejendommen, hvilket forbedrede anvendelsesmulighederne
- Den offentlig grundværdi steg fra ca. 9,7 mio. kr. til ca. 31 mio. kr., dvs. med ca. 224 % efter vedtagelsen af lokalplanen
- Stationspladsen ville gøre området mere attraktivt – yderligere servicering af offentlige transport, parkeringspladser, cykelparkeringspladser, areal til el-ladestandere, handicapparkeringspladser mv.

**Konklusion:** Erstatningen skulle bortfalde efter princippet om fradrag for fordele i vejlovens § 103, stk. 2.

Det vil sige, at ekspropriationsanlægget og lokalplanen skulle have værdi for ejeren, der var større end ca. 4,4 mio. kr. i 1. instans (*Taksationskommissionen*) og ca. 5,6 mio. kr. i 2. instans (*Overtaksationskommissionen*)





## Taksationskommissionens kendelse af 1. december 2022

*”Ved beregning af det samlede tab som følge af ekspropriationen skal der fratrækkes værdien af de merfordele, som [E] opnår, som følge af ekspropriationen og den deraf afledede lokalplan for området. Merfordelen kan opgøres til den forøgede byggeprocent på 120 procent for restejendommen. Denne merværdi afspejler sig blandt andet i den ændrede ejendomsvurdering for 2020, hvor grundværdien er steget fra ca. 9 mio. kr. til godt 31 mio. kr. (..)*

*Det er på baggrund heraf kommissionens vurdering, at [E] ikke har lidt et tab som følge af ekspropriationen.”*



## Overtaksationskommissionens kendelse af 15. august 2023

*"Ifølge vejlovens § 103, stk. 2, skal der ske fradrag for en eventuel værdiforøgelse, som restejendommen skønnes at opnå på grund af ekspropriationen. Det fremgår desuden, at erstatningen helt kan bortfalde, hvis fordelene overstiger det tab, der påføres ejendommen på grund af ekspropriationen. (..)*

*Der er i hidtidig praksis alene foretaget fradrag for fordele i situationer, hvor det har kunnet konkretiseres, hvilke fordele der tilføres ejendommen ved ekspropriation til det pågældende anlæg, typisk i form af ændrede udnyttelses- og anvendelsesmuligheder.*

*Om der er grundlag for at foretage fradrag for fordele, må efter overtaksationskommissionens 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 overtaksationskommissionens opfattelse ikke i sig selv tilstrækkeligt til at begrunde fradrag for fordele.*

*I det foreliggende tilfælde er Kommuneplan 2018 og lokalplan 132 umiddelbare følger af letbaneprojektet.(..)*

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



# Aarhus Letbane-dommen (Højesterets dom af 23. oktober 2024)

- Ekspropriation af en række perspektivarealer til anlægget af Aarhus Letbane
- Aarhus Letbane gjorde gældende, at der ikke var hjemmel i den dagældende vejlovs § 51, stk. 2 (nu § 103, stk. 2), til at anlægge en fortolkning, hvorefter der kun kunne foretages fradrag for fordele, hvis ekspropriationsanlægget havde været en *"nødvendig forudsætning"* for en planlagt byudvikling, eller for at restejendommen har opnået ændrede (og forbedrede) anvendelses- og udnyttelsesmuligheder.
- Højesteret var enig heri og udtalte:

*"Efter den dagældende vejlovs § 51, stk. 2, forudsætter fradrag for fordele, at restejendommen skønnes at have opnået en værdiforøgelse som følge af ekspropriationsanlægget. Højesteret finder, at det ikke kan stilles som en yderligere betingelse for at foretage fradrag for fordele, at ekspropriationsanlægget har været en forudsætning for, at restejendommen har fået ændrede udnyttelses- eller anvendelsesmuligheder. Det kan heller ikke stilles som betingelse, at ekspropriationsanlægget har været en forudsætning for en byudvikling af en bestemt karakter."*

- En underkendelse af den måde, som visse takserende myndigheder har fortolket Lorenzen og Spleths præmisser i "Blangstedgaard"-sagen (U 1970.135/2H)
- Ny "virkelighed" – der kan ske fradrag for fordele i ekspropriationserstatningen, når blot det *skønnes*, at ekspropriationsanlægget har tilført restejendommen en *værdiforøgelse*. Der kan ikke opstilles yderligere kriterier.
- Fremover vil det være **langt lettere for anlægsmyndigheder at foretage fradrag for fordele i ekspropriationserstatningen**, idet det ikke længere skal "bevises" at ekspropriationsanlægget har tilført restejendommen "noget mere" i form af ændrede (og forbedrede) anvendelses- og udnyttelsesmuligheder!

# Dine kontakter hos Bech-Bruun



August Emil Fiala  
Advokat

T +45 72 27 36 68  
M +45 25 26 36 68  
E [aff@bechbruun.com](mailto:aff@bechbruun.com)

### **København**

Gdanskgade 18  
2150 Nordhavn

### **Aarhus**

Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

+45 72 27 00 00

[www.bechbruun.com](http://www.bechbruun.com)

[info@bechbruun.com](mailto:info@bechbruun.com)

Advokatpartnerselskab

Hold dig opdateret

