

MRF 2022.159

Højesterets dom af 26. september 2022, 1. afd., sag BS-18076/2021-HJR
(Vibeke Rønne, Jens Peter Christensen, Hanne Schmidt, Kurt Rasmussen og Jørgen Steen Sørensen)

A (adv. Lotte Noer) mod Hovedstadens Letbane I/S (adv. Jacob Schall Holberg)

Beslutning om midlertidig ekspropriation af en del af en ejendom som arbejdsareal til brug for opførelse af Hovedstadens Letbane i 41 måneder var gyldig, uanset at det efter ekspropriationen viste sig, at arealet alligevel ikke skulle bruges.

Hovedstadens Letbane I/S skulle til brug for etableringen af letbanen på Ring 3 rekvirere en række arealer, som kunne anvendes af selskabets entreprenører som arbejdsareal (mandskabsvogne, oplagring af materiel, mellemdeponi til jord mv.). Den konkrete sag vedrørte et areal på ca. 23.000 m² ud af A's ejendoms samlede areal på 49.230 m². De ca. 23.000 m² skulle bruges til det største arbejdsareal på den pågældende strækning. Arealet, der blev eksproprieret, var i byplanvedtægt udlagt til offentlige formål (afskærmningsbælte). Der var ikke igangsat noget arbejde med udarbejdelse af lokalplan inden ekspropriationen. Arealet var sammen med øvrige arealer oprindeligt lokaliseret og udvalgt af Hovedstadens Letbane I/S' rådgivere i 2014 i forbindelse med udarbejdelse af det overordnede projekt med henblik på gennemførelse af en miljøkonsekvensvurdering, vedtagelse af anlægslov og efterfølgende udbud af entreprisen i forhold til færdigprojektering og etablering af letbanen. Dette arbejde omfattede hele letbanestrækningen. I forbindelse med udvælgelsesarbejdet havde rådgiverne bl.a. lagt vægt på, at arbejdsarealer burde placeres uden for fredskovsarealer. Der var ingen konkrete skriftlige oplysninger om begrundelsen for udvælgelsen af arealet i sagen. Der blev efter anlægslovens vedtagelse, men inden udvælgelse af entreprenør, afholdt besigtigelsesforretning vedrørende ekspropriationen, hvor der ikke fremkom indsigelser vedrørende ekspropriationens lovlighed. Efterfølgende blev der udpeget en entreprenør til delstrækningen, og arealet var ét blandt flere arealer, der blev tilbudt stillet til rådighed for entreprenøren som del af entreprisen. Entreprenøren meddelte, at entreprenøren ikke kunne undvære de tilbudte arbejdsarealer (på nær to andre arealer). Efterfølgende blev der afholdt ekspropriationsforretning, hvor der heller ikke fremkom indsigelser vedrørende ekspropriationens lovlighed fra A. Efter ekspropriationsforretningen skiftede A advokat, der herefter fremkom med indsigelser vedrørende ekspropriationens lovlighed. A gjorde hovedsageligt gældende, at Hovedstadens

Letbane I/S i stedet skulle have valgt et naboareal, der var ejet af kommunen og udgjorde et skovareal, da dette ville være mindre indgribende henset til A's mulighed for at anvende arealet til byudvikling. Ekspropriationskommissionen afviste indsigelsen med henvisning til, 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. Herefter indbragte lodsejeren ekspropriationskendelsen for domstolene med påstand om, at Hovedstadens Letbane I/S skulle anerkende, at ekspropriationen var ugyldig. Sagen blev henvist til landsretten som 1. instans. Kort tid inden hovedforhandlingen i landsretten blev det klart, at entreprenøren alligevel ikke skulle bruge arealet som arbejdsareal. Dette skyldtes bl.a., at entreprenøren, der havde vundet entreprisen for to delstrækninger, kunne samle sine kontorfaciliteter for disse strækninger ét sted. For både Højesteret og landsretten gjorde A overordnet gældende, at nødvendigheds- henholdsvis proportionalitetsbetingelsen ikke var opfyldt, da arealet alligevel ikke skulle bruges, og da det ville være mindre indgribende at vælge naboarealet (eller en række andre arealer). Endvidere anførte A, at der ikke forelå tilstrækkelige skriftlige redegørelser for, hvorfor det var nødvendigt at ekspropriere det pågældende areal, og hvorfor ikke andre arealer, herunder naboarealet, skulle vælges. For landsretten blev der afgivet forklaring fra tre af Hovedstadens Letbane I/S' rådgivere, der redegjorde for, hvorfor arealet var blevet udvalgt. Såvel landsretten som Højesteret fandt, at der ikke var grundlag for at tilsidesætte ekspropriationskommissionens beslutning, herunder som følge af, at det senere – som følge af ændrede forhold – viste sig ikke at være behov for at anvende A's ejendom som arbejdsareal. På baggrund af bevisførelsen blev det lagt til grund, at Hovedstadens Letbane I/S' rådgivere overvejede at anvende naboarealet, men at arealet blev fravalgt bl.a. pga. arealets rekreative værdi, og fordi brug af arealet ville indebære et større arbejde med rydning og

efterfølgende retablering. Højesteret fandt ikke grundlag for at tilsidesætte kommissionens vurdering af, at naboarealet ikke skulle bruges, der byggede på en afvejning af bl.a. hensyn til at undgå inddragelse af privat ejendom over for hensyn til naturbeskyttelse. Både Højesteret og

landsret lagde i øvrigt vægt på, at der ikke for ejendommen var igangsat lokalplanarbejde før ekspropriationen. Nogle subsidiære påstande om, at indgrebet skulle begrænses i tid henholdsvis i omfang, blev afvist som værende anbringender til støtte for den principale påstand om ugyldighed.

Kommentar: *Dommen fastslår første og fremmest – i overensstemmelse med retspraksis, jf. herved U 1986.886 H – at efterfølgende ændringer i behovet for det eksproprierede areal ikke indebærer, at en ekspropriation bliver ugyldig. Efter almindelig opfattelse eksisterer der desuden ikke en almindelig adgang for ekspropriaten til at kræve tilbageskødning af ejendommen, såfremt ekspropriationsformålet opgives (tilbagesøgningsret), jf. Mølbeck m.fl.: Ekspropriation i praksis, 2. udg., 2019, s. 472 ff. og Pagh og Haugsted: Fast ejendom – regulering og køb, 4. udg., 2022, s. 756. Da der i denne sag var tale om en midlertidig ekspropriation, var dette spørgsmål dog ikke relevant. Dommen illustrerer endvidere, at det er sagligt og lovligt ved udvælgelsen af arealer at lægge vægt på at undgå skadelige miljøpåvirkninger og indgreb i natur. Herudover illustrerer dommen, at det ikke er et ekspropriationsretligt krav, at der foreligger skriftlige redegørelser for de ekspropriationsmæssige overvejelser ved udvælgelsen af et areal, herunder hvorfor det er nødvendigt og mere proportionalt at anvende et areal frem for et andet. Dette kan være velbegrundet, når der som her er tale om et omfattende infrastrukturprojekt, hvor der tidligt var behov for at udvælge arealer. Synspunktet kan dog næppe udstrækkes til ekspropriation til mere afgrænsede projekter, hvor der ikke ses grund til at fravige de almindelige krav om, at den eksproprierende myndighed skal godtgøre, at nødvendighedsbetingelsen ved ekspropriation er opfyldt.*



**ØSTRE LANDSRET
DOM**
afsagt den 12. april 2021

Sag BS-35322/2019-OLR
(3. afdeling)

Sagsøger
(advokat Lotte Calundann Noer)

mod

Hovedstadens Letbane I/S
(advokat Jacob Caroc Claus Schall Holberg)

Landsdommerne Bo Østergaard, Bodil Dalgaard Hammer og Thomas Smed (kst.) har deltaget i sagens afgørelse.

Sagen er anlagt ved Københavns Byret den 19. marts 2019. Ved kendelse af 8. august 2019 er sagen henvist til behandling ved landsretten efter retsplejelovens § 226, stk. 1.

Sagen drejer sig om lovligheden af en midlertidig ekspropriation af et areal af Sagsøgers ejendom i forbindelse med anlæg af en letbane på Ring 3, og om hvorvidt Hovedstadens Letbane I/S har krav på delvis tilbagebetaling af ekspropriationserstatning som følge af, at arealet kan tilbageleveres til Sagsøger tidligere end forudsat.

De nedlagte påstande vedrørende spørgsmålet om ekspropriationens lovlighed er i medfør af retsplejelovens § 253, stk. 1, udskilt til særskilt forhandling og afgørelse.

Påstande

Sagsøger har nedlagt følgende påstande:

Principal:

Hovedstadens Letbane I/S skal anerkende, at beslutning af 1. oktober 2018 om midlertidig ekspropriation af et areal på ca. 23.505 m² af Sagsøgers ejendom Matrikel nr. 1, beliggende Adresse, 2600 Glostrup, som arbejdsareal til brug for opførelse af Hovedstadens Letbane, er ugyldig.

Subsidiært:

1. Hovedstadens Letbane I/S tilpligtes at anerkende, at den midlertidige ekspropriation på Sagsøgers ejendom Matrikel nr. 1, beliggende Adresse, 2600 Glostrup, som arbejdsareal til brug for opførelse af Hovedstadens Letbane, ikke kan ske for et større areals vedkommende end 15.000 m², subsidiært en af retten fastsat del mindre end 23.505 m².
2. Hovedstadens Letbane I/S tilpligtes at anerkende, at den midlertidige ekspropriation på Sagsøgers ejendom Matrikel nr. 1, beliggende Adresse, 2600 Glostrup, som arbejdsareal til brug for opførelse af Hovedstadens Letbane, ikke kan ske for en længere periode end 1. juni 2020-1. juni 2021, subsidiært en af retten fastsat kortere periode end 1. juni 2020-31. oktober 2023.

Hovedstadens Letbane I/S har påstået frifindelse over for Sagsøgers principale påstand. Over for Sagsøgers subsidiære påstande 1 og 2 har Hovedstadens Letbane I/S påstået principalt afvisning, subsidiært frifindelse og mere subsidiært hjemvisning til fornyet administrativ behandling.

Sagsfremstilling

Sagsøger erhvervede i 1998 og 1999 to naboejendomme i Glostrup Kommune, som han den 16. juni 1999 sammenlagde til ejendommen beliggende Adresse, 2600 Glostrup. Efter et frasalg af en del af ejendommen i 2005, er ejendommens areal 49.230 m².

Den sydvestlige del af ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. fra januar 2009. På denne del af ejendommen, der ikke er omfattet af den midlertidige ekspropriation, ligger et hus beboet af Sagsøger. Den nordøstlige del af ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan, men er udlagt til offentlige formål (afskærmningsbælte) i henhold til Byplanvedtægt nr. med tillæg nr. 1 af 2. september 1970. En del af dette areal er omfattet af den midlertidige ekspropria-

tion. Det midlertidigt eksproprierede areal har af Hovedstadens Letbane I/S fået betegnelsen ”main site compound nr. 36” .

Umiddelbart nordøst for Adresse, 2600 Glostrup ligger et areal, som ejes af Glostrup Kommune, og som har omtrent samme størrelse som den del af Adresse, 2600 Glostrup, der er blevet midlertidigt eksproprieret.

Landsretten har i forbindelse med hovedforhandlingen besigtiget det eksproprierede areal og Glostrup Kommunes areal nordøst for Adresse.

Af brev af 19. september 2008 fra Glostrup Kommune til Sagsøger frem-går blandt andet:

” ...

Lokalplanarbejdet med hensyn til etablering af boliger på det resterende areal kan iværksættes når som helst og med god tid til forventet indflytning i 2011, eller senere når boligmarkedet er til det.

...”

Den 20. juni 2013 blev der indgået en principaftale mellem staten, Region Hovedstaden og 11 kommuner, herunder Glostrup Kommune, om anlæg og drift af en letbane på Ring 3. Med udgangspunkt i principaftalen blev der fremsat forslag til lov om letbane på Ring 3 (”projekteringsloven”), der blev vedtaget som lov nr. 165 af 26. februar 2014. Af loven fremgår blandt andet:

” ...

§ 1. Transportministeren, Region Hovedstaden og ... Glostrup Kommune ... opretter et interessentskab ved navn Ring 3 Letbane I/S.

...

Stk. 4. Transportministeren, Region Hovedstaden og de 11 kommuner, jf. stk. 1, stiller vederlagsfrit de arealer, der er nødvendige for letbanens anlæg og drift, til rådighed for Ring 3 Letbane I/S.

...

§ 2. Ring 3 Letbane I/S forestår projektering af en letbane på Ring 3, herunder gennemførelse af forberedende arbejder.

Stk. 2. Linjeføringen for letbanen på Ring 3 fremgår af bilag 1 til loven.

§ 3. Transportministeren skal efter høring af de 11 kommuner, jf. § 1, stk. 1, og Region Hovedstaden udarbejde VVM-redegørelse for letbanen på Ring 3, herunder foretage høring, og andre nødvendige miljøvurderinger af projektet.

...”

Ring 3 Letbane I/S antog en række rådgivere til at bistå med projekteringen af letbanen, herunder rådgivere fra COWI A/S, Rambøll Danmark A/S og GHB Landskabsarkitekter A/S. Den 10. juli 2014 sendte COWI A/S en kortoversigt med forslag til arbejdspladser og -arealer langs letbanestrækningen til Rambøll Danmark A/S. Forslaget omhandlede blandt andet placering af arbejdspladser og -arealer i fredskovsområder.

Ved et notat af 8. august 2014 fremkom Rambøll Danmark A/S med sine bemærkninger til COWI A/S' forslag. Rambøll Danmark A/S havde inddelt COWI A/S' forslag til arbejdspladser og -arealer i tre kategorier, henholdsvis "placering meget uønsket. Der kræves dispensation, som kan være svært at opnå", "placering uønsket. Der kræves dispensation eller yderligere undersøgelser" og "placering OK med visse hensyn". De af COWI A/S' forslag til arbejdspladser og -arealer, der var placeret i fredskovsområder, var blevet kategoriseret som "placering meget uønsket" med nærmere angivne begrundelser. I notatet anføres det endvidere:

"...

Arbejdsarealer bør placeres uden for fredskovsarealer. Her gælder det også, at det kræver en dispensation at fælde træerne i et fredskovsareal. Det vil sige, at processen kan blive langvarig for at få tilladelser i hus. (der kan i perioder være meget lange sagsbehandlingstider i Naturklagenævnet).

..."

Den 18. august 2014 sendte COWI A/S en revideret kortoversigt med forslag til arbejdspladser og -arealer til Rambøll Danmark A/S. Efter at have forsynet Rambøll Danmark A/S' notat af 8. august 2014 med sine bemærkninger, sendte COWI A/S endvidere den 19. august 2014 notatet tilbage til Rambøll Danmark A/S. Det fremgår af COWI A/S' bemærkninger blandt andet, at COWI A/S flyttede eller slettede midlertidige arbejdspladser og -arealer, der var placeret i fredskovsområder.

Med hjemmel i projekteringsloven blev der udarbejdet en VVM-redegørelse for letbanen, der forelå i maj 2015. Af VVM-redegørelsen fremgår blandt andet:

"...

2.3. VVM-processen

...

VVM-processen indeholder to offentlighedsfaser:

1. En forhøring, hvor projektidéen præsenteres og der indkaldes idéer og forslag til, hvad der skal undersøges i VVM-redegørelsen.
2. En høring af VVM-redegørelsen.

Letbaneprojektets første offentlighedsfase forløb fra den 23. april til den 30. maj 2014. Der indkom i alt 31 høringssvar fordelt på 2 myndigheder, 4 virksomheder og 25 borgere, heraf 2 boligforeninger.

...

Anden offentlighedsfase forventes at finde sted i forsommeren 2015.

...

3.5. Arealerhvervelse

På størstedelen af strækningen placeres letbanen i eksisterende vejareal uanset om sporene bliver midt- eller sidelagt. ... Etableringen af letbanen kræver inddragelse af såvel offentlige som privatejede arealer, men da letbanen primært skal anlægges i eller langs Ring 3, vil hovedparten af arealerne være offentligt ejede.

Foruden areal til selve letbanen, er der behov for arealer til etablering af bl.a. stationer, omformerstationer, kontrol- og vedligeholdelsescenter samt til den ændrede udformning af Ring 3 vejanlægget. Endvidere vil der i projektets anlægsfase være behov for at inddrage arealer til midlertidige arbejdspladser langs strækningen, ligesom der vil være behov for midlertidige arbejdsarealer langs hele letbanetracéet. Projektet vil i videst muligt omfang anlægge arbejdspladser og arbejdsarealer, hvor det medfører mindst mulig privatejet arealinddragelse.

...

3.5.1 Besigtigelse og ekspropriation

Permanent og midlertidig overtagelse af offentlige arealer foregår vederlagsfrit ifølge projekteringsloven (lov nr. 165 af 26. februar 2014) om letbane på Ring 3, mens adgang til private arealer i nødvendigt omfang vil blive erhvervet på grundlag af ekspropriation med hjemmel i den kommende anlægslov. Det vil ske gennem den uafhængige Ekspropriationskommission i henhold til lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (Ekspropriationsprocesloven).

Efter anlægslovens vedtagelse kan ekspropriationskommissionen foretage en besigtigelse, hvor anlæggets udformning prøves og godkendes. Ekspropriationskommissionen, der afholder besigtigelses- og ekspropriationsforretningerne, er en uafhængig instans. Ekspropriationsprocesloven sikrer, at de berørte ejere og øvrige rettighedshavere behandles ensartet og i overensstemmelse med gældende lovgivning og retspraksis, samt at erstatningsfastlæggelsen foretages uafhængig af bygherre eller andre interessenter.

Inden ekspropriation skal ekspropriationskommissionen på besigtigelsesforretningen sikre, at projektet er i overensstemmelse med det vedtagne lov- og plangrundlag for de områder, som letbanen løber igennem, samt sikre at projektet realiseres i hensigtsmæssigt samspil med de nære omgivelser.

I forbindelse med besigtigelsesforretningen har såvel ejere som brugere af de berørte ejendomme mulighed for at give deres mening til kende og komme med ændringsforslag, som ekspropriationskommissionen tager stilling til. Ekspropriationskommissionen kan herefter pålægge bygherren at foretage ændringer i det fremlagte projekt.

Efter besigtigelse og godkendelse af projektet indkaldes de berørte lodsejere til ekspropriationsforretning, hvor indgreb og erstatning for de enkelte ejendomme fastlægges.

...

3.6 Anlægsfasen for letbanen på Ring 3

...

3.6.5. Arbejdspladser og arbejdsarealer

Der vil være behov for en række midlertidige arbejdspladser og arbejdsarealer langs hele strækningen i anlægsfasen:

- *Arbejdspladser* er midlertidige indhegnede lokaliteter i nærheden af letbanen i anlægsfasen, hvor der er oplag, mandskabsfaciliteter, materialer, herunder jord, maskiner og udstyr, som kan låses inde. Arbejdspladserne vil have forskellige størrelser, men de fleste forventes at have et areal på mellem 1.000 og 5.000 m². Der er foreløbigt udpeget ca. 90 mulige lokaliteter til arbejdspladser.
- *Arbejdsarealer* er midlertidige arealer langs Ring 3 i anlægsfasen, som indgår i etableringen af letbanen og eventuelle vejombygninger.

De foreløbige forventninger til placering af arbejdspladser og -arealer fremgår af bilag 2.

Kortene viser projektets arealbehov i anlægsfasen med de forventede arbejdsarealer og med de arbejdspladser, der foreløbigt er udpeget som mulige i forbindelse med projektets dispositionsforslag. I forbindelse med den videre detaljering af projektet og tilrettelæggelse af anlægsarbejdet vil der være behov for at foretage ændringer af placering og omfang af arbejdspladser og arbejdsarealer, som aftales mellem den enkelte kommune og letbaneprojektet i samarbejde med entreprenøren.

I forbindelse med udpegning af nye arbejdspladser og arbejdsarealer, vil følgende principper blive anvendt:

- Både arbejdspladser og arbejdsarealer etableres så vidt muligt på offentligt ejede arealer og altid efter aftale med grundejeren.
- Der vil ikke blive nedrevet beboelse til etablering af arbejdspladser og -arealer
- Det vil blive tilstræbt at undgå konflikter med kommunale og nationale natur- og beskyttelsesinteresser (som beskrevet i denne VVM-redegørelses kapitel 10, Landskab og arkitektur, kapitel 11,

Kulturarv, kapitel 13, Jord, kapitel 17, Natur og overfladevand samt kapitel 18, Befolkning og rekreative interesser).

Alle arbejdspladser kan i princippet være i brug i løbet af hele anlægsperioden, men vil løbende både blive etableret og afviklet efter behov. Ved etablering af arbejdspladserne planeres arealet, og der lægges en kørefast belægning (stabilgrus, asfalt eller lignende afhængigt af behov). Skure opsættes og oplægspladser indrettes.

...

6. Lovgivning og planforhold

...

I Bydel (km 12,8-12,6) etableres en arbejdsplads på arealet mellem Ring 3 og Vej 1 på den nordlige halvdel mod Vej 2. Arealet er et ubebygget grønt areal omgivet af beplantning, der udgør en lille del af Byplanvedtægt nr.s samlede planområde. Arealet må i den gældende byplanvedtægt kun anvendes til offentlige formål og arealet må ikke udstykkes til bebyggelse, men skal udlægges som fælles friarealer og af-skærmningsbælte. Imidlertid udgør arealet pt. et privat grundstykke. I Kommuneplan 2013-2025 er arealet udlagt til rækkehusbebyggelse. Arbejdspladsen vurderes at kunne være i midlertidig konflikt med byplanvedtægternes bestemmelser, da området ikke i den midlertidige brug vil kunne gøres offentligt tilgængeligt og afskærmningsbæltet ikke vil kunne opretholdes i anlægsfasen.

...

17. Natur og overfladevand

...

Beskyttede naturområder

Der er ... fire fredskovspligtige områder, som berøres fysisk af projektet (Tabel 17-1). To af områderne i Glostrup Kommune vurderes at være fredskovspligtige, men de er ikke fredskovsnoteret (lokalitet ... 23).

Tabel 17-1 | Berørte lokaliteter med ... fredskovspligtige arealer fordelt på kommuner

Lokalitet/Kommune	Naturtilstand	Beskrivelse
...		
23 Glostrup	Ringe (IV)	Bredt beplantningsbælte med blandet løv- og nåletræer på begge sider af Nordre Ringvej. Arealerne er underlagt fredskovspligt, men er ikke fredskovsnoteret.

...

Fredskov

Der er fire fredskovspligtige arealer, som berøres fysisk i forbindelse med anlæg af letbanen. To af arealerne er ikke fredskovsnoteret, men vurderes at være underlagt fredskovspligt. Det drejer sig om lokalitet ... og 23. Fældning af træer i fredskovspligtige arealer kræver en tilladelse fra Naturstyrelsen og gives kun på vilkår om etablering af fredskov på et andet areal, jf. Kapitel 6 om lovgivning.

...

Ved lokalitet 23 inddrages arealer midlertidigt og permanent i de fredskovspligtige beplantningsbælter langs Ring 3 fra km 13,4 til km 11,9 (Figur 17-3). På den sydøstlige side af vejen er beplantningsbæltet de fleste steder ca. 50 m bredt og arealinddragelserne er begrænset til de yderste ca. 15-20 m, heraf udgør de permanente arealinddragelser op til ca. 14 m. På den nordøstlige side af vejen er beplantningen ca. 100 m bred og der inddrages et mindre areal (0,14 ha) permanent i det sydlig-ste hjørne af området. De midlertidige arealinddragelser retableres efter endt anlægsarbejde og på trods af de permanente inddragede arealer, vil der stadig være et bredt beplantningsbælte langs Ring 3. Det vurderes at naturtilstanden er ringe (IV), og at inddragelse af arealet vil være *lille* for naturværdien.

...

20. Eventuelle mangler

...

VVM-redegørelsen for letbanen på Ring 3 er udarbejdet samtidig med et dispositionsforslag for projektet. Da projektet skal detailprojekteres, inden anlægsarbejderne kan gå i gang, vil der kunne forekomme justeringer af f.eks. linjeføringen, tilkørsel fra tilstødende veje, og placering af stationer, arbejdspladser og arbejdsarealer.
..."

Af bilag 2.d. til VVM-redegørelsen fremgår, at en del af Adresse, 2600 Glostrup, forventedes inddraget som arbejdsplads til brug for etableringen af letbanen.

Ved lov nr. 657 af 8. juni 2016 om ændring af bl.a. lov om letbane på Ring 3 ("anlægsloven") blev navnet på Ring 3 Letbane I/S ændret til Hovedstadens Letbane I/S, og interessentskabets formål som beskrevet i lovens § 2 blev udvidet til tillige at omfatte anlæg og drift af letbanen. Herudover indsattes bl.a. følgende yderligere bestemmelser i loven:

"...

§ 3 a. Anlægget af letbanen på Ring 3, jf. § 2, skal gennemføres inden for rammerne af de udførte vurderinger af projektets indvirkninger på miljøet, jf. dog § 3 b.

§ 3 b. Ændringer eller udvidelser af anlægsprojektet, som kan være til skade for miljøet, må ikke påbegyndes uden tilladelse fra Trafik- og Byggestyrelsen, jf. § 25 b.

...

§ 25 a. Transport- og bygningsministeren kan bemyndige Hovedstadens Letbane I/S til som anlægsmyndighed at iværksætte ekspropriation efter § 30 i jernbaneloven til anlæg af letbanen på Ring 3, jf. § 2.
..."

Af bemærkningerne til lovforslaget (Folketingstidende 2015-16, Tillæg A, side 32) fremgår blandt andet:

”Til § 3 a

Med den foreslåede § 3 a fastslås det, at anlægsprojektet skal gennemføres inden for rammerne af de udførte vurderinger af projektets indvirkninger på miljøet, jf. dog § 3 b.

Med Folketingets vedtagelse af denne lov bemyndiges Hovedstadens Letbane I/S til at gennemføre anlægsprojektet i overensstemmelse med bestemmelserne i lovens § 2, herunder lovens bilag 1 og 2, projektbeskrivelsen i lovforslagets afsnit 2.3-3.6 i de almindelige bemærkninger samt VVM-redegørelsen med tillæg.

Anlægsprojektets indvirkninger på miljøet er beskrevet og vurderet i de miljømæssige undersøgelser af projektet, det vil sige den VVM-redegørelse med tillæg, der ligger til grund for Folketingets vedtagelse af loven. Anlægsloven træder i stedet for den VVM-tilladelse, som projektet ellers skulle have haft i henhold til de administrative VVM-regler.
...”

På baggrund af besigtigelsesmateriale udarbejdet af Hovedstadens Letbane I/S foretog ekspropriationskommissionen den 24. april 2017 besigtigelsesforretning på blandt andet Adresse, 2600 Glostrup. Af ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol fremgår blandt andet:

”...

Midlertidigt arbejdsareal

Der vil være behov for en række midlertidige arbejdspladser og arbejdsarealer langs hele strækningen i anlægsfasen, hvortil der skal erhverves ret til midlertidig benyttelse af arealer til udførelse af anlægsarbejdet og etablering af arbejdspladser, der benyttes til blandt andet maskin- og materialeoplag og mandskabsfaciliteter.

De større arbejdspladser indhegnes og benyttes til maskin- og materialeoplag, mandskabsfaciliteter, herunder jord, maskiner og udstyr, der kan låses inde. Disse arbejdspladser forventes at have en størrelse på mellem 1.000 m² og 5.000 m², og de forventes anvendt i hele anlægsperioden. For hver entreprise etableres yderligere en stor hovedarbejdsplads på mellem 8.000 og 15.000 m², hvorpå entreprenørens maskin- og materialeoplag, mandskabsfaciliteter mm. etableres.

Arbejdsarealer langs Ring 3 i øvrigt indgår i såvel etableringen af letbanen som til eventuelle vejombygninger. Arealerne kan dog forventes benyttet ad flere omgange under anlægsarbejderne, da der er tale om forskellige entreprenører, der skal udføre de forskellige arbejder på forskellige tidspunkter.

De midlertidige arbejdsarealer og arbejdspladser ryddes for beplantning, parkeringspladser, byudstyr mm. som er placeret på arealet, og de vil som udgangspunkt blive leveret tilbage til lodsejeren i reetableret stand.

...

Hovedarbejdsplads

Umiddelbart syd for Vej 2 skal der etableres en stor hovedarbejdsplads, som skal benyttes af entreprenøren til maskin- og materialeoplag, mandskabsfaciliteter mm. gennem hele anlægsperioden.

...

Besigtigelse af Vej 2 og CMC (Mødested: Ved eksisterende indkørsel fra Vej 3 overfor Virksomhed, 2600 Glostrup)

...

Repræsentanterne for ejeren af Matrikel nr. 1 oplyste, at hele ejendommen er udlagt til boligformål, og der foreligger en lokalplan for en del af ejendommen. Der foreligger ikke et detailprojekt eller byggetilladelse, men arealet har en betydelig værdi, og denne værdi kan ikke realiseres i anlægsperioden. Der blev spurgt til om en række thujaer bliver berørt, da de visuelt vil afskærme mod hovedarbejdspladsen. Der blev endvidere stillet spørgsmål til, hvordan arealet tilbageleveres.

Hovedstadens Letbane I/S oplyste, at man vil undersøge om hovedarbejdspladsen kan opdeles på en måde, således thujaerne bevares i videst muligt omfang. Muldlaget vil blive reetableret, men arealet ikke vil blive reetableret med beplantning. Det blev endvidere oplyst, at parterne til den tid kan indgå i en dialog herom, hvor ejeren har mulighed for at fremsætte ønsker til reetableringen af arealet.

Repræsentanten fra Glostrup Kommune oplyste, at til- og frakørsel til hovedarbejdspladsen skal ske fra Vej 2, således at den primære adgang vil genere de omkringliggende beboere mindst muligt.
 ...”

Af ”Forslag til boligbyggeprogram 2018” for Glostrup Kommune udarbejdet i december 2017 fremgår blandt andet, at der i 2020 kunne bygges 40 boliger på den sydvestlige del af Adresse, 2600 Glostrup, der er omfattet af Lokalplan nr. Det fremgår yderligere, at der kan opføres 60 boliger i 2025 og yderligere 60 boliger i 2026 på den nordøstlige del af ejendommen, som ikke er omfattet af en lokalplan.

Anlæggelsen af Hovedstadens Letbane blev udbudt, og Per Aarsleff A/S vandt entreprisen vedrørende blandt andet den del af letbanestrækningen, der skal løbe gennem Vallensbæk, Brøndby og Glostrup kommuner. Den 19. april 2018 skulle afholdes et ”inception meeting”, hvor bl.a. behovet for byggepladser (”site compounds”) skulle drøftes. Det fremgår af plancher fra mødet, at Per Aarsleff A/S skulle bekræfte anvendelsen af de enkelte byggepladser over for Hovedstadens Letbane I/S. Af et dokument benævnt ”Contract Milestone List” fremgår endvidere, hvornår Per Aarsleff A/S ville få adgang til de forskellige site compounds. Endelig fremgår følgende af et dokument benævnt ”Site Areas and Traffic Management” :

”...

Movement of construction-related traffic should remain, where possible, within the Site Area. Where vehicles need to enter or exit the Site Area this shall be achieved via Ring 3. If this cannot be achieved alternative access points shall be agreed with the Employer and the applicable municipality prior to obtaining any other necessary approvals.

If a “Left in, Right out” access arrangement cannot be achieved then the Contractor shall create a temporary signaled junction or use a banksman on a permanent basis, unless an alternative solution is agreed with the Employer and, where required, with the applicable municipality/road authority.

...”

Af mail af 26. april 2018 fra Vidne 1 hos Per Aarsleff A/S til Person 1 hos Hovedstadens Letbane I/S fremgår blandt andet:

”...

Vi har set nærmere på hvilke site compounds vi har fået stillet til rådighed på CW-VBG og CW-L. Umiddelbart har vi meget svært ved at undvære nogle disse arealer. Dog kan vi undvære site compound 6+11 i VBG, hvis det kan hjælpe jer.

...

Hvis I skulle have et specielt ønske om en compound I meget gerne vil undgå at stille til rådighed, skal I være velkomne til at kontakte os, så finder vi måske en løsning på det.
 ...”

Den 1. oktober 2018 foretog ekspropriationskommissionen ekspropriationsforretning på blandt andet Adresse, 2600 Glostrup. Af ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol herfor fremgår blandt andet:

”...
 For ejeren, Sagsøger, Adresse, 2600 Glostrup mødte ejendomsmægler Vidne 2. Herudover mødte advokat Person 2.

Der fremlagdes mails af 7. september 2018 fra ejeren vedrørende byggetilladelse samt afgørelse fra SKAT af 14. juli 2017.

Parterne redegjorde for deres synspunkter.

Hovedstadens Letbane I/S oplyste, at tværgående beplantningsbælte bestående af thujatræer bevarer, bortset fra det yderste træ mod Nordre Ringvej, hvilket også fremgår af arealfortegnelsen.

Randbeplantningen omkring arealet vil blive bevaret, dog således at der skal laves gennembrud på ca. 20 meter ved Vej 2.

Hovedstadens Letbane I/S oplyste, at de i anlægsperioden/arbejdsperioden fra 1. juni 2020 til 31. oktober 2023 overtager vedligeholdelsespligten af beplantning mod offentlig vej.

Ejerens repræsentant stillede spørgsmål til, hvorledes støj og forurening fra arbejdspladsen vil blive håndteret, herunder om der vil blive ydet erstatning herfor.

Kommissarius oplyste i denne forbindelse, at naboretlige spørgsmål først kan behandles, når anlægsarbejderne er igangsat. Eventuelle erstatningskrav vedrørende forhold, der ikke behandles i forbindelse med ekspropriationsforretningen, kan efterfølgende fremsættes over for kommissionen i henhold til ekspropriationsproceslovens § 20 og § 21.

Ejerens repræsentant stillede i øvrigt spørgsmål om, hvorvidt der skal eksproprieres permanent areal fra ejendommen til brug for stationsområde bag den kommende letbanestation v/ Område 1.

Hovedstadens Letbane I/S oplyste, at der ikke skal anvendes areal her-til, da stationsforpladserne m.v. varetages af kommunerne.

Repræsentanten for Glostrup Kommune oplyste, at der ikke er nogen planer om at ekspropriere areal fra ejendommen til brug herfor.

Ejerens repræsentant oplyste, at arealet er udlagt til boligareal og projekter på ejendommen og eventuelt salg vil blive udskudt i en meget

lang periode grundet anlægsarbejderne, og ejeren har ikke haft mulighed for at iværksætte tiltag i meget lang tid, herunder senest fra besigtigelsesforretningen i april 2017, hvilket der skal tages højde for ved erstatningsfastsættelsen.

Repræsentanten fra Glostrup Kommune oplyste i denne forbindelse, at ejendommen i Kommuneplan 2013-2025 er udlagt til boligområde, men at ejeren på ekspropriationstidspunktet ikke har taget initiativ til udarbejdelse af lokalplan for den nordlige del af ejendommen.

Ejeren har ved mail af 5. oktober 2018 anmodet Glostrup Kommune om at iværksætte lokalplan for området.

Hovedstadens Letbane I/S anførte på ekspropriationsforretningen, at området er omfattet af Byplanvedtægt nr. 1 med tillæg nr. 1, hvor det berørte areal er udlagt til offentligt formål (afskærmningsbælte). Herudover blev det anført, at anlæg af en letbane – uanset arealets status – har store fordele for ejendommens værdi, hvilket kommissionen ligeledes bør tage højde for ved deres erstatningsfastsættelse.

Der eksproprieres som anført i arealfortegnelsen med ovenstående bemærkninger.

Ejeren har ved mail af 14. oktober 2018 oplyst, at han har skiftet advokat, hvorfor kommissionen anmodes om at udsætte en endelig afgørelse, indtil advokaten har fremsendt indlæg i sagen.

Ejerens advokat har ved indlæg af 23. og 26. oktober 2018 fremsendt indlæg til kommissionen, hvor ekspropriationens lovlighed endvidere anfægtes.

Kommissionen vil afvente bemærkninger fra Hovedstadens Letbane I/S samt eventuelle supplerende synspunkter fra ejerens advokat, førend der fastsættes erstatning i sagen.

Erstatningsfastsættelsen udskydes herefter til kommissionen har modtaget yderligere bemærkninger fra parterne, hvorefter der fremsendes skriftligt erstatningsforslag til parterne.
...”

Ved mail af 6. november 2018 til kommissarius i anledning af indlæggene fra Sagsøgers nye advokat skrev landinspektør Person 3, Metro-selskabet og Hovedstadens Letbane, blandt andet følgende:

”...
I øvrigt bemærkes, at anvendelse af de alternative arealer, som Ejerens advokat henviser til i skrivelse af 26. oktober 2018 (Matrikel nr. 2, Matrikel nr. 3, Matrikel nr. 4, Matrikel nr. 5 og Matrikel nr. 6) har været behandlet i VVM for etablering af letbanen på Ring 3. Arealet er ikke fredsskovnoteret, men det er vurderet i VVM'en at være underlagt fredsskovpligt. Anvendelsen af det foreslåede areal vil nødvendiggøre rydning af et større antal træer (skov) op mod naturområdet ved Område 2 i modsætning til anvendelse af en del af Ejendommen, der i væsentlig mindre grad er bevokset,

og hvor anvendelsen til arbejdsareal i vidt omfang kan tage hensyn til eksisterende beplantning i form af thujatræer og randbeplantning.
...”

Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne, Vidne 3, har ved brev af 10. december 2018 til Sagsøgers nye advokat nærmere redegjort for baggrunden for den midlertidige ekspropriation fra Adresse, 2600 Glostrup. Af brevet fremgår blandt andet:

”...

Alternativ placering af arbejdsplads

Af VVM-redegørelsens bilag 2, fremgår det, at den midlertidige arbejdsplads placeres på Matrikel nr. 1.

Det følger af anlægslovens § 3 a, at anlægget skal gennemføres inden for rammerne af de udførte vurderinger af projektets indvirkning på miljøet. Af forarbejderne til bestemmelsen fremgår det bl.a., at med Folкетинgets vedtagelse af loven bemyndiges Hovedstadens Letbane I/S til at gennemføre anlægsprojektet bl.a. i overensstemmelse med VVM-redegørelsen med tillæg.

Kommissionen finder imidlertid ikke, at denne bestemmelse er til hinder for, at kommissionen undersøger muligheden for at optimere/ændre placeringen af sådanne arbejdsarealer, men da anlægsloven er baseret på VVM-redegørelsen, finder kommissionen ikke, at denne har kompetence til at ændre efter frit valg, og rammerne for en sådan ændring må tage afsæt i VVM-redegørelsen og anlægsloven.

Af VVM-redegørelsen fremgår det bl.a., at man i videst muligt omfang søger at undgå at inddrage privatejede arealer til midlertidige arbejdspladser og man ligeledes vil tilstræbe at undgå konflikter med kommunale og nationale natur- og beskyttelsesinteresser...

I Glostrup Kommune vurderes det, at lokalitet 19 og lokalitet 23 ikke er fredskovsnoterede, men at der dog er fredskovspligt. Af figur 17-1 ... fremgår det, at det kommunale område er en del af lokalitet 23. Det fremgår heraf, at der er tale om et bredt beplantningsbælte med blandet løv- og nåltræer på begge sider af Nordre Ringvej. Matrikel nr. 7, Matrikel nr. 8 og Matrikel nr. 9 er endvidere fredskovsnoterede.

Kommissionen vurderede herefter, at den midlertidige arbejdsplads skulle placeres på Matrikel nr. 1. Årsagen hertil er, at placeringen fremgår af VVM-redegørelsen, som ligger til grund for vedtagelsen af anlægsloven. Herudover er det kommunale areal inddraget i VVM-redegørelsen, hvoraf det fremgår, at der er tale om et beskyttet naturområde med fredskovspligt, og en inddragelse heraf ville have miljømæssige konsekvenser i form af fældning.

Kommissionens beslutning herom skal endvidere ses i lyset af, at hverken lodsejeren eller dennes repræsentanter på besigtigelses- eller ekspropriationsforretningen anførte, at man ønskede en anden placering af arbejdspladsen.

...”

Ved mail af 3. september 2020 anmodede Hovedstadens Letbane I/S Per Aarsl-eff A/S om at bekræfte, at Per Aarsleff A/S ikke havde til hensigt at gøre brug af det eksproprierede areal på Adresse, 2600 Glostrup. Efter yderligere korrespondance den 7. og 11. september 2020 afstod Per Aarsleff A/S ved ”Vari-ation Order” af 20. oktober 2020 fra at anvende det eksproprierede areal, mod at Per Aarsleff A/S’ rådighed over main site compound 35 til gengæld blev forlæn-get til den 31. december 2023.

Hovedstadens Letbane I/S’ advokat meddelte herefter ved brev af 4. december 2020 Sagsøgers advokat, at det ikke blev relevant at tage det midlerti-digt eksproprierede areal i anvendelse, og at Hovedstadens Letbane I/S ønskede at tilbagelevere arealet til Sagsøger.

Forklaringer

Der er under hovedforhandlingen afgivet vidneforklaringer af Vidne 2, Vidne 3, Vidne 1, Vidne 4, Vidne 5 og Vidne 6.

Sagsøger har afgivet en skriftlig erklæring, der er fremlagt som bilag, jf. retsplejelovens § 297.

Vidne 2 har forklaret, at han har arbejdet som ejendomsmægler i 25 år. Han arbejder ikke længere for Sagsøger.

I 2015 eller 2016 anmodede Sagsøger ham om at værdiansætte Adresse i Glostrup, idet Sagsøger overvejede at sælge ejendommen. Så vidt han husker, var det ikke dengang på tale, at der skulle ske ekspropriation af ejendommen. Dette blev Sagsøger først klar over i 2016 eller 2017. Det ville komplicere salget af ejendommen, hvis en del af ejendommen skulle eks-proprieres, idet det skaber usikkerhed om mulighederne for at udnytte ejen-dommen, hvilket påvirker potentielle købere. Han har i 2018-2020 haft kontakt til en del potentielle købere, og ekspropriationen blev drøftet med hver eneste af dem.

Etableringen af letbanen betød, at ejendommen kom til at ligge i et stationsnært område. Kommunen ville ikke oplyse en konkret bebyggelsesprocent, men hen-viste til, at der i et andet lignende tilfælde var vedtaget en bebyggelsesprocent på 150. Kommunen ville dog ikke love, at dette også blev tilfældet på Sagsøgers ejendom.

Han drøftede udvikling af ejendommen med et arkitektfirma, der udarbejdede nogle simulationer baseret på forskellige bebyggelsesprocenter. Disse indgik i hans drøftelser med kommunen om bebyggelsesprocenten på ejendommen.

Det var hensigten at finde en investor til at finansiere bebyggelse på grunden, idet Sagsøger ikke selv ville finansiere dette.

Han deltog i besigtigelsesforretningen den 24. april 2017 som repræsentant for Sagsøger. Det var ham, der fremkom med den redegørelse for ekspropriationens ulemper for ejendommen, der er gengivet i forhandlingsprotokollen. Der lå i det, han sagde, at Sagsøger gjorde indsigelse mod ekspropriationen.

Det er bestemt ikke hans opfattelse, at ekspropriationen var en fordel, men etableringen af letbanen var naturligvis en fordel for ejendommen, da letbanens eksistens skabte en forventning om, at der kunne opnås en højere bebyggelsesprocent på ejendommen, og da en højere bebyggelsesprocent medfører en højere værdi. Han kan ikke anslå, hvor meget ejendommens værdi blev forøget som følge af letbanens etablering.

Vidne 3 har forklaret, at hun er kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne. Hun har arbejdet med ekspropriationer siden 2011 og foretager 50-60 ekspropriationer om året.

Ekspropriationskommissionen modtager en besigtigelsesbog forud for en besigtigelsesforretning. Det er en gennemgang af projektet med relevant kortmateriale og svarer reelt til det materiale, der sendes til de berørte lodsejere og fremlægges til offentlig gennemgang. Derudover modtager kommissionen en VVM-redegørelse og eventuelle hvidbøger. Kommissionen modtager dog ikke materiale af en så teknisk karakter som COWI A/S' oplæg til Project Boundary og Rambøll Danmark A/S' bemærkninger hertil. Det modtagne materiale i denne sag svarer helt til det materiale, ekspropriationskommissionen sædvanligvis modtager forud for besigtigelsesforretninger med henblik på ekspropriation.

Besigtigelsesforretningen blev indledt med et generelt møde og fortsatte derefter ude på de enkelte lokaliteter, der skulle eksproprieres. I forbindelse med besigtigelsen af Adresse i Glostrup undersøgte ekspropriationskommissionen de oplysninger, der blev fremført af Sagsøgers repræsentant. Kommissionen fik da bekræftet, at der ikke var udarbejdet lokalplan for det område, der ønskedes eksproprieret, og at der heller ikke var anmodet herom. Naturværdierne på Sagsøgers ejendom blev også besigtiget og indgik i ekspropriationskommissionens vurdering.

På tidspunktet for besigtigelsen var der ingen tvivl om omfanget af det areal, der ønskedes eksproprieret. Arealet var naturligt afgrænset af tuja-træer mod sydvest og af veje mod nordøst, nordvest og sydøst. Det var ikke et tema under besigtigelsesforretningen, om dette areal var 15.000 m² eller 20.000 m². Alle tilstedeværende under besigtigelsesforretningen var klar over, hvilket areal anlægsmyndigheden påtænkte at ekspropriere.

Det i VVM-redegørelsen anførte om, at der i videst muligt omfang vil blive anlagt arbejdspladser og arbejdsarealer, hvor det medfører mindst mulig inddragelse af privatejede arealer, er helt grundlæggende for alle ekspropriationer. Hensynet til at undgå ekspropriation af privatejede arealer indgår i en samlet afvejning af andre hensyn, og ekspropriationskommissionen forudsætter, at anlægsmyndigheden har foretaget en afvejning af de relevante hensyn i forhold til hvert enkelt areal, som anlægsmyndigheden ønsker at ekspropriere, herunder i forhold til alternative placeringer. Ekspropriationskommissionen foretager en vurdering af, om projektet ser fornuftigt ud, men foretager ikke en dybere teknisk gennemgang af projektet. I den foreliggende sag kunne ekspropriationskommissionen formentlig godt ændre placeringen af en arbejdsplads fra et sted til et andet, men anlægsloven var vedtaget på baggrund af VVM-redegørelsen, så der var overladt et meget lille skøn til ekspropriationskommissionen. Hun husker ikke, at der i forbindelse med ekspropriationerne til letbanen blev sat spørgsmålstegn ved, om placeringen af en eller flere arbejdspladser var hensigtsmæssig. Hvis ekspropriationskommissionen i forbindelse med en besigtigelse konkret konstaterer, at en ønsket ekspropriation er særligt indgribende, forhører ekspropriationskommissionen sig hos anlægsmyndigheden om, hvorvidt der kan findes en alternativ placering. Dette sker typisk på baggrund af de oplysninger, ekspropriationskommissionen modtager fra de berørte lodsejere under besigtigelsesforretningen.

Hendes brev til advokat Person 4 af 10. december 2018 er usædvanligt. Hun valgte at skrive brevet som en service, fordi Sagsøger havde skiftet advokat efter ekspropriationens foretagelse, og hans nye advokat havde brug for at modtage en mere detaljeret redegørelse for det passerede, end hvad der fremgik af ekspropriationsprotokollen.

Det er korrekt, at naturtilstanden i det kommunale område umiddelbart nordøst for Vej 2 i VVM-redegørelsen er vurderet som ringe, men selv ringe naturtilstand vejer meget ofte tungere end hensynet til private lodsejere. Meget ofte vælger man at beskytte naturen mest muligt.

Det er sædvanligt, at lodsejere fremkommer med en indsigelse om, at ekspropriation i stedet skal foretages på naboens ejendom. I den foreliggende sag fremkom der dog ikke en sådan indsigelse fra Sagsøgers repræsentanter under besigtigelsesforretningen. Ekspropriationskommissionen undersøger ikke

af egen drift, hvad der ellers er af muligheder for ekspropriation i området. Hun kan ikke huske, om ekspropriationskommissionen konkret spurgte anlægsmyndigheden om det, men det kan kommissionen godt have gjort. Hvis anlægsmyndigheden kun peger på ét areal, og der ikke er nogen, der enten gør opmærksom på, at ekspropriation af arealet vil medføre massive problemer, eller peger på et alternativt område, så undersøger ekspropriationskommissionen ikke alternative placeringer. I det foreliggende tilfælde var Sagsøgers byggeplaner ikke så konkrete, at det var aktuelt, at ekspropriationskommissionen på eget initiativ iværksatte undersøgelser af alternative placeringer. Hun opfattede ikke Sagsøgers repræsentants bemærkninger under besigtigelsesforretningen den 24. april 2017 som indsigelser om, at Sagsøger ønskede, at ekspropriationen blev foretaget på en alternativ placering. I så fald ville det være blevet skrevet ind i forhandlingsprotokollen. Hun kan huske, at det var en ejendomsmægler, der repræsenterede Sagsøger, og at tilkørsforholdene til arbejdspladsen også blev drøftet.

Vidne 1 har forklaret, at han har arbejdet for Per Aarsleff A/S siden 2004. Han blev involveret i projektet vedrørende letbanen i tilbudsfasen i 2016, hvor han var tovholder på tilbudskalkulationen. Den 19. marts 2018 blev Per Aarsleff A/S tildelt kontrakten, og fra dette tidspunkt var han Contract Manager. Hovedstadens Letbane I/S havde udarbejdet et referenceprojekt, som designmæssigt skulle afstemmes med den løsning, Per Aarsleff A/S havde tilbudt. Per Aarsleff A/S engagerede i den forbindelse Moe A/S til at bistå med statikberegninger, og han bistod selv med optimering af designet. Efter designfasen var overstået, begyndte de udførelsen af arbejdet, hvor han havde fået ansvaret for de ansatte projekt- og entreprisedere på letbanen i Vallensbæk, Brøndby og Glostrup kommuner.

Han er overbevist om, at han har deltaget i ”inception meeting” den 19. april 2018, men han husker det ikke. Hovedstadens Letbane I/S bad Per Aarsleff A/S om at bekræfte, at de ville anvende de tildelte arbejdspladser og oplægspladser. Da han skrev mail af 26. april 2018 til Person 1 fra Hovedstadens Letbane I/S, var Per Aarsleff A/S gået i gang med at detailplanlægge arbejdet, men detailplanlægningen var ikke afsluttet. Der var ikke mange arbejdspladser og oplægspladser, så Per Aarsleff A/S ville gerne bevare muligheden for at bruge de områder, Hovedstadens Letbane I/S havde stillet til rådighed. Hovedstadens Letbane I/S spurgte, om Per Aarsleff A/S havde brug for alle arbejdspladser og oplægspladser, og Per Aarsleff A/S svarede, at det havde de – dog kunne de undvære compound 6 og 11, hvis det var nødvendigt. Hovedstadens Letbane I/S fremkom ikke med nogen reaktion på denne mail. Der var ikke andre pladser i området end compound 35, så derfor forventede Per Aarsleff A/S, at de og-så ville komme til at bruge Sagsøgers ejendom som hovedarbejdsplads.

Per Aarsleff A/S vandt to af entrepriserne: Dels den del af strækningen, der løb gennem Vallensbæk, Brøndby og Glostrup kommuner, og dels den del af strækningen, der løb gennem Lyngby kommune. Dette medførte, at Per Aarsleff A/S kunne samle byggeledelsen ét sted. Med virkning fra januar 2020 lejede Per Aarsleff A/S derfor kontorlokaler til 40 personer centralt beliggende mellem de to byggepladser. Dermed skulle Per Aarsleff A/S ikke længere bruge arbejdsplads til kontorfaciliteter. Dette blev ikke drøftet med Hovedstadens Letbane I/S. Per Aarsleff A/S beregnede, at det var billigere at leje kontorlokaler end at etablere skurby på Sagsøgers ejendom. Dertil kom, at Per Aarsleff A/S fik nogle bedre kontorer med denne løsning.

Person 5 havde talt med ham, inden hun skrev mailen af 7. september 2020 til Hovedstadens Letbane I/S. Han har også set Person 6's brev af 11. september 2020. Det gjorde, at Per Aarsleff A/S besluttede ikke at bruge Sagsøgers ejendom som arbejdsplads. Han kan ikke sige, om Per Aarsleff A/S kunne have truffet denne beslutning tidligere. Per Aarsleff A/S har indrettet arbejdspladser på compound 35 i 2020. Uanset at der i "Variation Order" af 20. oktober 2020 står, at compound 35 kun skulle benyttes indtil 1. august 2020, så var det aldrig planen, at arbejdet på denne arbejdsplads skulle være afsluttet allerede da.

Han har ikke forstået udbudsmaterialet, herunder side 13 i "Site Areas and Traffic Management", således, at der gælder særlige krav i forhold til til- og fra-kørsel til arbejds- og oplægspladser. Der er tale om et generelt vilkår, der har betydning, når Per Aarsleff A/S skal udføre anlægsarbejde i lyskryds. Der er ingen entreprenører, der praktiserer en ordning, hvorefter tilkørslen til arbejds- og oplægspladser altid sker ved venstresving og udkørsel fra samme arealer sker ved højresving.

Vidne 4 har forklaret, at han arbejder som Stillingsbetegnelse hos COWI A/S. Hans arbejde består i at varetage ledelsen af større projekter. I relation til COWI A/S' bistand til Hovedstadens Letbane I/S var han ansvarlig for den del af projektet, der vedrørte anlægsarbejderne.

COWI A/S vandt rådgiverentreprisen i april 2014. Herefter brugte COWI A/S et par måneder på at sætte sig ind i baggrunden for projektet. Fra sommeren 2014 begyndte COWI A/S at fastlægge letbanens linjeføring, herunder udvælgelse af arealer til letbanens etablering og drift. Dette var nødvendigt, før der kunne udarbejdes en VVM-redegørelse, som igen var nødvendig for at kunne vedtage den anlægslov, der udgjorde grundlaget for, at man kunne gå i gang med arbejdet. På daværende tidspunkt var det meningen, at letbanen skulle køre allerede fra 2021.

Hovedstadens Letbane I/S stillede kontorlokaler til rådighed for COWI A/S, Rambøll Danmark A/S og GHB Landskabsarkitekter A/S, så de alle kunne sidde i samme bygning og have et tæt samarbejde om projekteringen. Projekteringen inkluderede også besigtigelser af forholdene i marken sammen med de øvrige rådgivere og repræsentanter fra Hovedstadens Letbane I/S. Der blev ikke foretaget en specifik besigtigelse af Sagsøgers ejendom. Linjeføringen strækker sig over ca. 28 kilometer, og besigtigelsesturene blev afviklet med bus.

I sommeren 2014 fremsendte COWI A/S et udkast til foreløbig linjeføring og udpegning af arealer til letbanens etablering og drift til Rambøll Danmark A/S, der var ansvarlig for udarbejdelsen af VVM-redegørelsen. COWI A/S havde valgt en linjeføring, der stemte overens med de krav, Hovedstadens Letbane I/S havde stillet. COWI A/S havde overordnet set på de otte kommuner, letbanen løb igennem, og udpeget arealer i nærheden af Ring 3. På dette tidspunkt var den endelige udbudsstrategi ikke fastlagt, ligesom det var uvist, hvilke entreprenører der ville vinde udbuddet. Det lå dog klart, at arealerne i den nordlige del af Glostrup ville kunne understøtte en relativt stor entreprise som følge af deres størrelse, ligesom arealerne havde gode adgangsforhold til letbanestrækningen. Hovedstadens Letbane I/S havde bedt COWI A/S om primært at lede efter brugbare offentlige arealer, gerne P-pladser med belægning.

Som led i denne proces havde COWI A/S overvejet anvendelse af Glostrup Kommunes areal nordøst for Sagsøgers ejendom, men Sagsøgers ejendom var fundet bedre egnet. COWI A/S foreslog aldrig Glostrup Kommunes areal over for Rambøll Danmark A/S. Anvendelsen af dette areal frem for Sagsøgers ejendom blev forkastet allerede under de interne drøftelser hos COWI A/S på grund af arealets rekreative værdi. Arealet var også mindre egnet, fordi brug heraf ville indebære et større arbejde med rydning af arealet og efterfølgende retablering.

Efter COWI A/S' fremsendelse af udkastet var der drøftelser med Rambøll Danmark A/S om ændringer heri som følge af miljømæssige forhold. COWI A/S havde fokus på, at projektet kunne gennemføres, og Rambøll Danmark A/S havde fokus på, at etableringen af letbanen skulle påvirke miljøet mindst muligt. Det er det, bemærkningerne i VVM-redegørelsen øverst på side 69 er udtryk for. Kriterierne for udvælgelse af arealer afhang af, om det var arealer til etablering af letbanen eller arealer til drift af letbanen. Udpegelsen af arealer til drift af letbanen er mindre fleksibel end udpegelsen af arealer til etablering af letbanen, hvor der er tale om en midlertidig brug af arealet. Ved udpegelsen af arealer til etablering af letbanen indgik der flere faktorer i vurderingen, arealernes egnethed til formålet, anvendelsens miljøpåvirkning, om arealerne var ejet af offentlige myndigheder eller privatpersoner samt trafikikkerhedsmæssige og logistiske forhold. Ved anvendelse af et fredskovsareal skal man plante to nye træer et andet sted, før man fælder træerne, og derudover skal man gen-

plante de fældede træer på fredskovsarealet, når anlægsarbejdet er afsluttet. I forbindelse med anlæggelsen af letbanen er der kun blevet ophævet fredskovs-pligt, når det har været nødvendigt permanent at inddrage et areal til letbanens drift. Dette er således tilfældet på den sydøstlige side af ringvejen, hvor der er inddraget fredskovsareal til brug for linjeføringen.

COWI A/S udarbejdede ikke skriftlige redegørelser for alle de arealer, der ikke blev udpeget. Under projekteringen blev der udarbejdet mange skitser og lignende, som var genstand for mundtlige præsentationer på møder. Hvis konklusionen var, at et givent forslag blev forkastet, smed man skitsen ud og udarbejdede et nyt forslag. Der kan være afholdt mange af den slags møder. Hvis det var et krav, at COWI A/S skulle dokumentere alt, hvad COWI A/S foretog sig i relation til et projekt af denne karakter, ville det ikke være muligt for COWI A/S at udarbejde projektet inden for tidsplanen, selv med de 350 mand, der var i vidnets projektteam. Han var ansvarlig for 15 teamledere, som hver især var leder for et team, der deltog i udarbejdelsen af projektet. Ledelsesgruppen bestående af ham selv og teamlederne holdt et møde hver eller hver anden uge, hvor de gennemgik det, der var blevet produceret siden sidst. Derefter blev det diskuteret, om der var noget, der skulle ændres. Han kan ikke specifikt huske, om Sagsøgers ejendom blev drøftet på et af disse møder. Der var på disse møder generelt fokus på, at Ring 3 lå i en grøn korridor, og at man så vidt muligt ville undgå beskæring af de grønne beplantninger langs strækningen. Der blev udarbejdet referater af disse møder, men drøftelsen af en specifik ejendom vil ikke nødvendigvis fremgå heraf. COWI A/S undersøgte naturværdierne af de arealer, der blev anvendt, herunder de arealer, der ikke var fredskovs-noterede. Han kan dog ikke specifikt svare på, om naturværdierne på Sagsøgers ejendom er blevet undersøgt.

Det var landinspektørerne, som udarbejdede det materiale, der skulle fremsendes til ekspropriationskommissionen, men COWI A/S leverede grundlaget for dette materiale.

COWI A/S' forslag af 30. maj 2016 til indretning af arbejdsareal på Sagsøgers ejendom blev udarbejdet med henblik på gennemførelse af udbuddet. På dette tidspunkt havde Hovedstadens Letbane I/S valgt, hvordan entreprisen skulle opdeles. En del af strækningen bestod af etablering af letbanen i Vallensbæk, Brøndby og Glostrup kommuner. Denne del af entreprisen udgjorde omkring 12-13 km af letbanens 28 km, så det var den største entreprise. Det havde ikke været muligt at finde egnede arbejdspladsarealer i Brøndby, som ellers er den kommune, der er placeret midt på denne del af letbanestrækningen. Hensigten med arealet på Sagsøgers ejendom var at indrette det til skurby, oplag af materialer, mellemdeponi af jord samt eventuelt parkering. Størrelsen af det nødvendige areal på Sagsøgers ejendom var allerede kendt, og

man kunne derfor godt have skrevet ind i VVM-redegørelsen, at én af hovedarbejdspladserne ville blive på ca. 23.000 m².

Det fremgår af ”Contract Milestone List”, at entreprenøren fik adgang til Sagsøgers areal i juni 2020 og skulle forlade det igen i august 2023. Efter entreprenøren havde forladt arealet, skulle der ske retablering med henblik på tilbagelevering af arealet til Sagsøger, hvilket der var sat et par måneder af til.

Dokumentet ”Site Areas and Traffic Management” var et af værktøjerne til at styre entreprenørens brug af arbejdsarealer. Det er ikke korrekt, at retnings-linjerne for til- og frakørsel alene gælder ved udførelse af anlægsarbejde i lys-kryds. ”Left in, right out” er et kriterium, der er medtaget i udbudsmaterialet af hensyn til trafikikkerheden. Når en lastbil svinger til højre, har den et dårligt udsyn i forhold til lette trafikanter, hvilket øger risikoen for trafikuheld. Derfor er det bedre, hvis lastbilerne skal svinge til venstre, når de skal ind på arbejdsarealer. Dette kriterium gjaldt også ved anvendelse af Sagsøgers ejendom som arbejdsareal, og det var praktisk muligt at opfylde kriteriet. Hvis man i stedet skulle anvende Glostrup Kommunes areal, ville det ikke være muligt at overholde kriteriet ved tilkørsel fra Vej 2, og Glostrup Kommune havde anmodet om, at entreprenøren ikke brugte Vej 1 til arbejdskørsel. Al arbejdskørsel skulle som udgangspunkt foregå ad Nordre Ringvej. Efter vidnet ophørte med at arbejde på projektet, har Hovedstadens Letbane I/S valgt at anvende site compound 35 som hovedarbejdsplads i stedet for Sagsøgers ejendom. På dette arbejdsareal kan kriteriet om ”left in, right out” ikke opfyldes, men kriteriet kan fraviges efter nærmere aftale, hvis det ikke medfører en forringelse af trafikikkerheden. Indkørslen til compound 35 er placeret relativt langt fra Ring 3. Derfor vil lastbilerne køre en relativt lang strækning, hvor chaufføren kan se, om han passerer cyklister, inden han skal svinge til højre. Dette ville ikke være tilfældet ved Sagsøgers ejendom, hvor der er 25-50 meter fra lyskrydset til det sted, hvor indkørslen til arbejdsarealet skulle have været etableret. Det påhviler entreprenøren at opfylde kriteriet, og det må forventes, at entreprenøren har afsat ressourcer hertil i forbindelse med sin tilbudsgivning.

Han deltog i besigtigelsesforretningen på Adresse den 24. april 2017. Sagsøgers repræsentant gjorde indsigelse mod ekspropriationen med henvisning til, at Sagsøger havde tænkt sig at udvikle arealet. Det blev drøftet, hvor langt Sagsøger var i den proces, og derefter gik de rundt og besigtigede arealet. Det var en mark, der havde groet vildt i nogle år. Der var nogle tuja-træer, som Sagsøgers repræsentant bad om, at man tog hensyn til ved anvendelsen af arealet. Vidnet svarede hertil, at det ikke var nødvendigt at fjerne tuja-træerne. Sagsøgers repræsentant anførte ikke, at der var andre arealer, der kunne anvendes i stedet for Sagsøgers ejendom.

Glostrup Kommunes areal nordøst for Sagsøgers ejendom var ikke i spil på det tidspunkt, og han kan ikke huske, om dette areal blev besigtiget.

Det er sædvanligt, at behovet for arealer ændres under et projekt af denne karakter. En VVM-redegørelse udarbejdes på et meget tidligt stade af projektets gennemførelse, og det er helt sædvanligt, at VVM-redegørelsen indeholder bemærkninger om, at der kan forekomme ændringer i de jord- og materiale-mængder, der skal opgraves.

Baggrunden for inddragelsen af compound 35 ved Jyllingevej som arbejdsareal var, at der på dette sted skulle bygges nogle broelementer, som skulle svejses sammen. Endvidere skulle en del af arealet bruges til at etablere broen på tværs af vejen. Arealet over for compound 35 blev fravalgt, fordi det lå inde i en ”motorvejshank” og så dybt, at tilgængeligheden ikke var særlig god. Brug af dette areal ville endvidere være betinget af, at man kunne få tilladelse hertil fra Vejdirektoratet. Det fremgår af Rambøll Danmark A/S’ notat af 8. august 2014, at COWI A/S foreslog anvendelse af arealet, hvilket Rambøll Danmark A/S frarådede. Resultatet blev, at arealet blev fravalgt.

Hovedstadens Letbane I/S har eksproprieret arealer fra både privatpersoner og offentlige myndigheder, som ikke er medejere af letbanen. Eksempelvis har Hovedstadens Letbane I/S eksproprieret arealer tilhørende DSB, Banedanmark og et menighedsråd. Medejerne af letbanen har også bidraget med arealer.

Vidne 5 har forklaret blandt andet, at han er uddannet ingeniør og aktuelt udstationeret hos Hovedstadens Letbane I/S, hvor han er ansvarlig for anlægsarbejderne. Han har arbejdet med anlægsarbejder siden 1997.

Han har ikke deltaget i udpegelsen af Sagsøgers ejendom som arbejdsareal, idet arealet blev udpeget før, han blev involveret i projektet. COWI A/S sendte projektet til ham til intern gennemlæsning i første kvartal i 2016 med henblik på, at projektet efterfølgende skulle sendes i udbud. På daværende tidspunkt havde han ikke en holdning til anvendelsen af Sagsøgers ejendom som arbejdsareal. Han kørte en tur for at gøre sig bekendt med letbane-strækningen og omgivelserne. I den forbindelse bemærkede han, at den inddragne del af Sagsøgers ejendom ikke havde særlig meget bevoksning og var ubebygget. Det var derfor et godt areal, som kunne anvendes til byggeplads uden nogen nævneværdig indsats. Hvis det havde været hans opfattelse, at arealet af den ene eller anden grund ikke burde anvendes, kunne han godt have anbefalet, at det blev fravalgt. Det var der dog ikke anledning til, da Glostrup Kommunes areal ville være et dårligere alternativ. Anvendelsen af Glostrup Kommunes areal ville stride mod VVM-redegørelsens krav om, at der blev taget hensyn til letbanens omgivelser, idet det ville være nødvendigt at fælde et større antal træer. Herudover ville det være nødvendigt at etablere et

skæmmende plankeværk omkring byggepladsen. Ved brug af en del af Sagsøgers ejendom ville ejendommens eksisterende randbevoksning skjule byggepladsen, uden at det ville være nødvendigt at opsætte plankeværk. Han var ikke i tvivl om, at det var rigtigt at vælge Sagsøgers ejendom.

Ekspropriationsperiodens længde skyldes, at arealet skulle fungere som hovedarbejdsplads for entreprisen i Vallensbæk, Brøndby og Glostrup kommuner. Efter anvendelse af arealet skulle dette retableres, inden arealet kunne tilbageleveres til Sagsøger. Der var afsat 2-4 måneder til dette efter afslutningen af anlægsarbejdet.

COWI A/S' forslag af 30. maj 2016 til indretning af arbejdsareal på Sagsøgers ejendom var en del af udbudsmaterialet og viser, hvordan entreprenørerne kunne anvende arealet. Det stod dog entreprenørerne frit for at vælge en anden indretning.

Dokumentet ”Start up CW-VBG og -L” af 19. april 2018 viser, hvilke entreprenører, der vandt de forskellige dele af entreprisen, og at behovet for byggepladser skulle drøftes. Baggrunden herfor var, at der var et kontraktvilkår om, at entreprenøren skulle vende tilbage til Hovedstadens Letbane I/S om, hvilke arbejdsarealer der skulle bruges. Dette vilkår var indsat for at sikre, at der ikke blev eksproprieret i videre omfang end nødvendigt. Per Aarsleff A/S oplyste ved mail af 26. april 2018, at de skulle bruge Sagsøgers ejendom som arbejdsareal, men at der var to andre arbejdsarealer, de kunne undvære, nemlig compound 6 og 11. Disse arealer ligger i den sydligste del af den del af letbanestrækningen, der løber gennem Vallensbæk, Brøndby og Glostrup kommuner. Hovedstadens Letbane I/S fulgte ikke op på bemærkningen fra Per Aarsleff A/S om, at Hovedstadens Letbane I/S kunne kontakte Per Aarsleff A/S, hvis der var et særligt areal, Hovedstadens Letbane I/S meget gerne ville undgå at stille til rådighed. Dette var slet ikke aktuelt i forhold til Sagsøgers ejendom, da denne skulle fungere som hovedarbejdsplads for entreprisen.

Ekspropriationerne blev så småt påbegyndt før sommerferien i 2018, men tog til efter sommerferien. Per Aarsleff A/S blev ikke på dette tidspunkt igen spurgt, om de skulle anvende Sagsøgers ejendom som arbejdsareal, idet Per Aarsleff A/S havde bekræftet behovet for arealet blot to måneder inden deadline for indlevering af materiale til ekspropriationskommissionen.

I november 2019 blev Hovedstadens Letbane I/S klar over, at Per Aarsleff A/S ikke ønskede at indrette arealet på Sagsøgers ejendom til brug for sit administrative personale. Dette skyldtes, at Per Aarsleff A/S havde vundet to af delentrepriserne og derfor ville samle administrationen vedrørende disse to delentrepriser ét sted. Hovedstadens Letbane I/S kunne ikke have forudset, at Per Aarsleff A/S ville leje kontorlokaler andetsteds. Hovedstadens Letbane I/S hav-

de fortsat en forventning om, at Per Aarsleff ville anvende hele arealet til materialer, maskiner mv. I løbet af sommeren 2020 begyndte Hovedstadens Letbane I/S dog at gå Per Aarsleff A/S på klingen i forhold til behovet for arealet, idet det da viste sig, at Per Aarsleff A/S' design ikke krævede det samme, som Hovedstadens Letbane I/S havde forudsat. Derfor bad Hovedstadens Letbane I/S Per Aarsleff A/S om at beslutte, hvorvidt arealet skulle anvendes eller ej. Per Aarsleff A/S kom frem til, at der ikke var behov for arealet, og afstod derfor det-te i september 2020. Det er en skrivefejl, at der i "Variation Order (VO)" står "for nuværende 01.08.2020" . Der burde have stået "for nuværende 01.08.2021" . Det er vidnet, der har udarbejdet dokumentet i samarbejde med Per Aarsleff A/S. Sådanne ændringer i behovet for arealer er sædvanlige i et projekt af denne karakter.

Vidne 6 har forklaret, at han er uddannet arkitekt og Stillingsbetegnelse hos GHB Landskabsarkitekter A/S, der efter en fusion i sommeren 2020 har ændret navn til LYTT Architecture A/S. Selskabet arbejder primært med landskabsarkitektur omkring byggerier og infrastrukturprojekter. Han var disciplinleder for landskabsarkitekturen i forbindelse med anlægget af Hovedstadens Letbane.

Placeringen af selve letbanen lå fast, inden GHB Landskabsarkitekter A/S blev involveret, men GHB Landskabsarkitekter A/S skulle forholde sig til, hvordan landskabet langs letbanen ville blive påvirket, og hvordan landskabet skulle se ud, når letbanen var anlagt. VVM-redegørelsen angav en undersøgelseskorridor, og GHB Landskabsarkitekter A/S forholdt sig til alt det, man kunne se fra denne korridor. Han kørte letbanestrækningen igennem på cykel flere gange for at se på arkitekturen og landskabet langs strækningen. Der blev udarbejdet kort over, hvad der skulle bevares, hvad der blev berørt og hvilken værdi de forskellige arealer havde. Dette arbejde mundedede ud i en landskabsæstetisk analyse på flere hundrede sider.

Det var ingeniørerne, der i første omgang fremkom med forslag til størrelsen og placeringen af letbanens byggepladser. Herefter kommenterede GHB Landskabsarkitekter A/S på ingeniørernes forslag. Det er denne proces, Rambøll Danmark A/S' notat af 8. august 2014 er udtryk for. Han var involveret i drøftelserne mellem COWI A/S og Rambøll Danmark A/S, idet Rambøll Danmark A/S inddrog GHB Landskabsarkitekter A/S i disse drøftelser.

Både Sagsøgers ejendom og Glostrup Kommunes areal nordøst herfor indgik i GHB Landskabsarkitekter A/S' landskabsæstetiske analyse, da begge arealer var en del af oplevelsen langs letbanestrækningen. GHB Landskabsarkitekter A/S pegede på, at Glostrup Kommunes areal havde en stor visuel værdi, ligesom arealet også var en del af Område 2, der lå inde bagved med kiler til indkig for bilister og cyklister på ringvejen. Derudover var der en væsentlig beplantning på Glostrup Kommunes areal, som var med til at afskærme området i

forhold til trafikken på Ring 3. Ud fra en landskabsæstetisk vurdering ville han utvivlsomt anvende en del af Sagsøgers ejendom til arbejdsplads frem for Glostrup Kommunes areal. Sagsøgers ejendom var stort set en nø-gen græsmark og havde ikke nogen stor naturværdi. Der kunne placeres en arbejdsplads på dette areal uden varige ødelæggelser. Det var også det, ingeniør-erne foreslog, og det havde GHB Landskabsarkitekter A/S ingen indvendinger imod. Det indgik også i vurderingen, at Glostrup Kommunes areal var fredskov. Glostrup Kommunes areal er medtaget på de kort, der var en del af grundlaget for den landskabsæstetiske analyse. Han mener ikke, at Sagsøgers ejendom er medtaget på disse kort, da ejendommen ikke repræsenterede en særlig værdi. Han er ikke direkte blevet spurgt, om arbejdspladsen kunne placeres på Glostrup Kommunes areal.

Selvom lokalitet nr. 23 i tabel 17-1 i VVM-redegørelsen er beskrevet som et bredt beplantningsbælte på begge sider af Nordre Ringvej, så vedrører bemærkningen om naturværdien i VVM-redegørelsen på side 341, tredjesidste afsnit alene beplantningsbæltet på den sydøstlige side af ringvejen. Det var i dette beplantningsbælte, at ringbanen skulle anlægges.

Anbringender

Sagsøger har anført navnlig, at ekspropriationen ikke er lovlig, da den ikke er nødvendig, hvilket er en betingelse efter Grundlovens § 73 og § 25 a i lov om letbane på Ring 3, jf. § 30 i jernbaneloven. Hovedstadens Letbane I/S bærer bevisbyrden for, at det var nødvendigt at foretage ekspropriation af Sagsøgers ejendom, og Hovedstadens Letbane I/S har ikke løftet denne bevis-byrde.

For det første har det vist sig, at arealet ikke skal anvendes i forbindelse med anlæggelsen af letbanen, hvilket i sig selv fører til, at ekspropriationen ikke har været nødvendig. Hovedstadens Letbane I/S har ikke godtgjort, at dette skyldes forhold, herunder projektændringer, der ikke kunne have været taget højde for forud for ekspropriationen, herunder ved at vente med at ekspropriere, til der forelå en tilstrækkelig detaljeret plan for projektet.

For det andet ligger der i umiddelbar nærhed af Sagsøgers ejendom et egnet areal, der er ejet af Glostrup Kommune. Hovedstadens Letbane I/S har ikke godtgjort, at man forud for ekspropriationen, og på et tilstrækkeligt oplyst grundlag, overvejede at anvende dette areal i stedet for at ekspropriere fra Sagsøgers ejendom. Hovedstadens Letbane I/S har ikke under sagen frem-lagt et eneste dokument om sådanne overvejelser.

For det tredje fører en proportionalitetsafvejning til, at Hovedstadens Letbane I/S ikke burde have eksproprieret fra Sagsøgers ejendom, men i stedet burde have valgt at anvende Glostrup Kommunes areal, som Glostrup Kommu-

ne var forpligtet til at stille vederlagsfrit til rådighed, hvor skovens kvalitet er dårlig, og hvor der ikke er forekomster af beskyttede dyr. Parterne er enige om, at arealet havde en egnet størrelse og placering, og kommuneplanen er ikke til hinder for, at arealet anvendes til formålet. Det ville således være muligt at rydde arealet, anvende arealet til arbejdsplads og derefter genplante skoven uden tab af naturværdier. VVM-redegørelsen indeholder ingen bindende fastlæggelse af, hvor arbejdsarealer skal placeres, og kan ikke tages til indtægt for, at det ikke var muligt at anvende Glostrup Kommunes areal. Derimod fremgår det eksplicit af VVM-redegørelsen, at projektet i videst muligt omfang vil anlægge arbejdspladser, hvor det medfører mindst mulig privat arealinddragelse. Glostrup Kommune anser ikke sit areal for fredskovspligtigt, men selv hvis der er tale om et fredskovspligtigt areal, er det ikke godtgjort, at der ikke kunne opnås dispensation til anvendelse af arealet. Det var heller ikke umuligt at anvende arealet af trafikale årsager. Anvendelsen ville muligvis nødvendiggøre ekstra trafikregulering, men dette vides ikke med sikkerhed, da det aldrig blev undersøgt. Ved proportionalitetsafvejningen må det endvidere indgå, at ekspropriationen, uanset at den er midlertidig, afskærer Sagsøger fra at sælge ejendommen. Ejendomsudviklere betragter arealet som unikt på grund af størrelsen og beliggenheden, men salgsbestrebelserne er i realiteten blevet umuliggjort som følge af den midlertidige ekspropriation, der blev varslet allerede ved besigtigelsesforretningen den 24. april 2017. Sagsøger har allerede under besigtigelsesforretningen gjort indsigelse mod ekspropriationen, idet han da redegjorde for, at placeringen af arbejdspladsen på hans grund ville være byrdefuld. På denne baggrund burde såvel Hovedstadens Letbane I/S som ekspropriationskommissionen af egen drift have undersøgt, om en alternativ placering var mulig.

Til støtte for de subsidiære påstande er det anført, at behovet for at udstrække ekspropriationen til et areal på 23.505 m² er udokumenteret. I referatet fra besigtigelsesforretningen nævnes et arbejdsareal på 8.000-15.000 m², og det er uoplyst, hvorfor Hovedstadens Letbane I/S har ønsket at ekspropriere et areal, der er større end dette. Endvidere er det udokumenteret, at der er behov for at anvende arealet i hele perioden fra den 1. juni 2020 til 31. oktober 2023.

Det bestrides at der er grundlag for at afvise de subsidiære påstande. De subsidiære påstande er ikke anbringender til støtte for den principale påstand, men er udtryk for, at Sagsøger ønsker landsrettens stillingtagen til ekspropriationens areal- og tidsmæssige udstrækning, såfremt landsretten ikke kender ekspropriationen ugyldig i sin helhed.

Hovedstadens Letbane I/S har anført navnlig, at Sagsøger bærer bevisbyrden for, at ekspropriationskommissionens afgørelse af 1. oktober 2018 er ulovlig og ugyldig, og at Sagsøger ikke har løftet denne bevisbyrde.

Ekspropriationsmyndighederne besidder en særlig sagkundskab, og tilsidesæt-

telse af ekspropriationskommissionens afgørelse af 1. oktober 2018 kræver derfor et sikkert grundlag, som Sagsøger ikke har tilvejebragt, herunder ved gennemførelse af syn og skøn. Ekspropriationskommissionens afgørelse er ikke truffet på et forkert eller utilstrækkeligt grundlag, tværtimod har kommissionen inddraget alle relevante oplysninger og hensyn i forbindelse med sin afgørelse, ligesom der er sket behørig partshøring af Sagsøger.

Den projektering af letbanen, der blev vedtaget med projekteringsloven i 2014, forudsatte udpegning af de arealer, der skulle bruges til at etablere letbanen. Det var en forudsætning for at gennemføre udbuddet, at Hovedstadens Letbane I/S kunne oplyse, hvilke arealer der kunne stilles til rådighed for entreprenører-ne. Uden oplysning herom ville det ikke være muligt for entreprenørerne at udarbejde og prissætte deres tilbud. Hovedstadens Letbane I/S har derfor udbudt entreprisekontrakterne med angivelse af en bruttoliste over arealer, som de bydende entreprenører kunne afgive tilbud på baggrund af. Efter indgåelse af entreprisekontrakterne skulle entreprenørerne meddele Hovedstadens Letbane I/S, om de skulle anvende arbejdspladserne til gennemførelsen af entreprisen. Denne fremgangsmåde er helt sædvanlig ved omfattende og komplekse infrastrukturprojekter.

Det var nødvendigt at ekspropriere netop Sagsøgers areal til midlertidig arbejdsplads, og Glostrup Kommunes areal burde ikke have været valgt i stedet. Hovedstadens Letbane I/S har gennem en konkret, skønsmæssig afvejning fundet, at hensynet til Sagsøgers private ejendomsret måtte vige for hensyn til miljø og trafik samt landskabs- og arkitekturmæssige hensyn. Det må herved tages i betragtning, at ekspropriation fra Sagsøgers ejendom af et ubebygget og uplejet areal alene var midlertidig. Anvendelsen af Glostrup Kommunes areal ville have nødvendiggjort rydning af store skovarealer op til Område 2, hvilket ville stride mod VVM-redegørelsen og dermed mod anlægs-lovens § 3 a. Dertil kommer, at Glostrup Kommunes areal er fredskovspligtigt. Anvendelse af arealet ville derfor kræve, at de strenge betingelser for ophævelse af fredskovspligten var opfyldt, hvilket ikke var tilfældet. Da det ville have været gratis for Hovedstadens Letbane I/S at benytte Glostrup Kommunes areal, gælder der en formodning for, at det var nødvendigt at ekspropriere fra Sagsøgers ejendom frem for at anvende Glostrup Kommunes areal.

Den midlertidige ekspropriation fra Sagsøgers ejendom stod i et rimeligt forhold til de ulemper, Sagsøger blev påført, i forhold til de interesser, der motiverede ekspropriationen. Sagsøgers aktuelle benyttelse af ejendommen blev ikke påvirket af den midlertidige ekspropriation. Det eksproprierede areal fremstod ubebygget og uplejet, ligesom arealet ikke var omfattet af en lokalplan eller var byggemodnet. Først efter ekspropriationen har Sagsøger taget initiativ til udarbejdelse af en lokalplan for området, og selv efter vedtagelse af en lokalplan følger det af boligbyggeprogrammet for Glostrup

Kommune, at der først vil kunne bygges boliger på det eksproprierede areal i 2025 og 2026. På dette tidspunkt ville det midlertidige arbejdsareal under alle omstændigheder være tilbageleveret til Sagsøger. Det bestrides, at den midlertidige ekspropriation afskærer Sagsøger fra at sælge ejendom-men.

Den areal- og tidsmæssige udstrækning af ekspropriationen fra Sagsøger ejendom har været fastlagt siden udarbejdelsen af VVM-redegørelsen. Det eksproprierede areal skulle have været anvendt som hovedarbejdsplads for den største entreprenørkontrakt i forbindelse med anlæggelsen af letbanen og skulle have huset velfærdsfaciliteter for 60-80 mand samt have været anvendt til kontorfaciliteter, jorddepot, samling af stålbroer til krydsning af Frederikssundsmotorvejen og maskin- samt materialeoplag. Sagsøgers subsidiære påstand 1 og 2 er i realiteten udtryk for anbringender om, at ekspropriationens areal- og tidsmæssige udstrækning er unødvendig. Disse påstande skal derfor afvises.

Spørgsmålet om ekspropriationens nødvendighed skal afgøres efter forholdene på ekspropriationstidspunktet den 1. oktober 2018. Ekspropriationen bliver ik-ke ulovlig eller ugyldig som følge af, at efterfølgende forhold hos entreprenøren har bevirket, at der ikke længere er behov for at anvende det eksproprierede areal. Hovedstadens Letbane I/S kunne og burde ikke have forudset denne ud-vikling forud for ekspropriationens foretagelse. Ekspropriationskommissionen har ikke fundet anledning til at genoptage sagen, hvilket understøtter, at eks-propriationen er lovlig og gyldig.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten finder, at Sagsøgers subsidiære påstande er anbringender til støtte for Sagsøgers principale påstand, hvorfor påstandene afvises.

Det fremgår af § 3 a i lov om letbane på Ring 3, at anlægget af letbanen skal gennemføres inden for rammerne af de udførte vurderinger af projektets ind-virkning på miljøet, og det er i forarbejderne hertil anført, at Hovedstadens Letbane I/S med Folketingets vedtagelse af loven bemyndiges til at gennemføre anlægsprojektet i overensstemmelse med bl.a. VVM-redegørelsen.

Det fremgår af VVM-redegørelsen, at der i anlægsfasen vil være behov for at inddrage arealer til midlertidige arbejdspladser langs strækningen, og at disse i videst muligt omfang vil blive anlagt, hvor det medfører mindst mulig private-jet arealinddragelse. Det er anført, at der ved udpegningen af nye arbejdsarealer vil blive anvendt tre principper, således at arbejdspladser så vidt muligt vil bli-ve placeret på offentligt ejede arealer, at der ikke vil blive nedrevet beboelse, og at det vil blive tilstræbt at undgå konflikter med natur- og beskyttelsesinteres-ser. Det fremgår endvidere af VVM-redegørelsen og det tilhørende kortbilag, at der i Bydel skulle etableres en arbejdsplads på den nordlige halvdel af

Sagsøgers ejendom på Adresse, der er beskrevet som et ubebygget, grønt privat grundstykke.

Efter sagens oplysninger skulle der på arealet etableres en hovedarbejdsplads, som skulle benyttes af entreprenøren til blandt andet maskin- og materialeop-lag og mandskabsfaciliteter.

På besigtigelsesforretningen den 24. april 2017 anførte Sagsøgers repræ-sentanter, at ekspropriationen ville medføre en række ulemper for ejendom-mens udnyttelse, idet ejendommens betydelige værdi ikke ville kunne realiseres i anlægsperioden. Det blev hverken på besigtigelsesforretningen eller på eks-propriationsforretningen den 1. oktober 2018 anført, at Glostrup Kommunes areal burde anvendes i stedet.

Den 26. april 2018 meddelte Per Aarsleff A/S, at selskabet havde gennemgået de arbejdsarealer, der var stillet til rådighed, og at selskabet umiddelbart havde svært ved at undvære nogen af disse, bortset fra to nærmere angivne.

Per Aarsleff A/S har imidlertid den 20. oktober 2020 frafaldet at bruge Sagsøgers areal, således at det eksproprierede areal ikke skal anvendes i forbin-delse med anlæggelsen af letbanen.

Sagsøger har til støtte for, at ekspropriationen ikke er lovlig, i første række gjort gældende, at ekspropriationen ikke har været nødvendig, da arealet ikke skal anvendes.

Spørgsmålet om ekspropriationens lovlighed skal afgøres efter forholdene på ekspropriationstidspunktet den 1. oktober 2018.

Henset til projektets karakter, omfang og kompleksitet finder landsretten, at det var velbegrunder, at Hovedstadens Letbane I/S kunne råde over arbejdspladser og -arealer på et tidligt tidspunkt i processen, og at der derfor ikke er grundlag for at anfægte, at det var nødvendigt at tilvejebringe disse arealer ved midlerti-dige ekspropriationer i 2018 med virkning fra 2020.

Efter bevisførelsen, herunder Per Aarsleff A/S' meddelelse af 26. april 2018 om behovet for arbejdsarealer og Vidne 1's og Vidne 5's forklaringer, finder landsretten yderligere, at det beroede på ændrede forhold hos Per Aarsleff A/S, som Hovedstadens Letbane I/S ikke burde have forudset, at det har vist sig muligt at anlægge letbanen uden anvendelse af Sagsøgers areal, herunder at Per Aarsleff A/S vandt to af udbudskontrakterne vedrø-rende anlæggelsen af letbanen med deraf følgende ændringer i mandskabspla-cering og arealbehov.

Det forhold, at Per Aarsleff A/S efterfølgende har frafaldet at bruge arealet, gi-ver således ikke grundlag for at fastslå, at den midlertidige ekspropriation var ulovlig.

Sagsøger har i anden række gjort gældende, at ekspropriationen ikke var nødvendig, da det var muligt at placere arbejdspladsen på Glostrup Kom-munes areal, og at det ikke er godtgjort, at denne mulighed har været overvejet.

Efter bevisførelsen, herunder Vidne 4's forklaring, lægger landsretten til grund, at COWI A/S i sommeren 2014 overvejede at anvende Glostrup Kommunes areal i stedet for Sagsøgers ejendom. Denne løs-ning blev imidlertid forkastet under de interne drøftelser hos COWI A/S, da Glostrup Kommunes areal fandtes mindre egnet, fordi brug heraf ville indebæ-re et større arbejde med rydning af arealet og efterfølgende reetablering og på grund af arealets rekreative værdi.

Glostrup Kommunes areal er et skovareal, som er et afskærmningsbælte mel-lem ringvejen og Område 2, og som har åbne kiler igennem til Område 2. Area-let er fredsskovspligtigt, jf. skovlovens § 3, stk. 1, nr. 3, og midlertidig anvendel-se af arealet til arbejdsplads ville derfor kræve dispensation efter skovloven. Anvendelse af arealet til midlertidig arbejdsplads ville kræve fældning af sko-ven, der først ville kunne reetableres efter en meget lang årrække.

Henset til karakteren af Glostrup Kommunes areal finder landsretten, at de ulemper, Sagsøger blev påført ved ekspropriationen, ikke fører til, at Glostrup Kommunes areal skulle have været anvendt i stedet. Landsretten har herved lagt vægt på, at der var tale om en midlertidig ekspropriation af et ube-bygget og tilgroet areal, som Sagsøger i adskillige år forud for eksprop-riationen ikke havde taget skridt til at få udarbejdet en lokalplan for, og at det eksproprierede areal som udgangspunkt først kan bebygges i 2025-2026.

Landsretten finder endvidere, at ekspropriationskommissionen ikke af egen drift skulle have undersøgt, om Glostrup Kommunes areal kunne anvendes i stedet for Sagsøgers ejendom, og det forhold, at Hovedstadens Letbane I/S ikke har kunnet fremlægge skriftlig dokumentation for, at Glostrup Kom-munes areal har været overvejet som alternativ, kan ikke føre til ekspropriatio-nens ugyldighed.

Landsretten finder heller ikke grundlag for at tilsidesætte Hovedstadens Letba-ne I/S' vurdering af behovet for ekspropriationens areal- og tidsmæssige om-fang.

Landsretten finder herefter ikke grundlag for at tilsidesætte ekspropriationskommissionens afgørelse af 1. oktober 2018 og frifinder derfor Hovedstadens Letbane I/S for Sagsøgers principale påstand.

Efter sagens udfald skal Sagsøger i sagsomkostninger betale 120.425 kr. til Hovedstadens Letbane I/S. 120.000 kr. af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand ekskl. moms og 425 kr. til bevisførelse. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens betydning, karakter og omfang, samt til varigheden af hovedforhandlingen.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte, Hovedstadens Letbane I/S, frifindes for Sagsøgers principale påstand.

Sagsøgers subsidiære påstande afvises.

I sagsomkostninger skal Sagsøger inden 14 dage betale 120.425 kr. til Hovedstadens Letbane I/S. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.



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 lods ejer. 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 indsigtelse. Folk er typisk ikke glade, når ekspropriationsmyndigheden kommer på besøg, og hun opfattede det mere som en utilfredshed med projektet end som en egentlig indsigtelse 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.