Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm

Kendelse

8. februar 2019
Sagsnr. TS82201-00016

Ejeren af matr.nr. Matr.nr. **Herlev**
Lodsejer **)**

Beliggende: Adresse , 2730 Herlev

mod

Herlev Kommune

Ekspropriation til anlæggelse af ny vej mellem Lyskær og Herlev Ringvej i Herlev. Erstatningen fastsat til 3.936.120,04 kr.

Indledende oplysninger
Den 8. februar 2019, kl. 08:30 samledes Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm på Adresse , 2730 Herlev. Til stede ved Overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, Peter Møgelvang-Hansen, København, de af regeringen udpegede medlemmer af Overtaksationskommissionen, Susanne Nielsen, Frederiksberg, Søren Kjerside Hansen, Haslev, samt de til forretningen udpegede kommissionsmedlemmer, Kim Helmersen, Hvidovre, og Keld Kristensen, Charlottenlund.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm af advokat Anker Laden-Andersen, HjulmandKaptain, på vegne af ejeren, Lodsejer
.

For Herlev Kommune mødte ingeniør Lone Aarøe sammen med advokat Hanne Mølbeck og advokatfuldmægtig Jonas Toftdahl, begge fra Bech-Bruun.

For klageren, Lodsejer , mødte selskabets advokat, Anker Laden-Andersen fra HjulmandKaptain.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Line Lage.

Mødet indledtes med besigtigelse af ejendommen beliggende Adresse , 2730 Herlev.

Efter besigtigelsen fortsatte forretningen i Herlev Medborgerhus, beliggende Herlevgårdsvej 18, 2730 Herlev, hvor parterne fik lejlighed til at gøre deres synspunkter i sagen gældende.

Såvel ejeren som lejeren har påklaget Taksationskommissionens kendelser af 17. september 2018 vedrørende ekspropriation til anlæggelse af ny vej mellem Lyskær og Herlev Ringvej. På

forretningsdagen den 8. februar 2019 blev de to sager behandlet samlet. Overtaksationskommissionen har truffet særskilt afgørelse i sagen vedrørende lejeren under sagsnr.: TS82201-00017.

Sagens oplysninger
Herlev Kommune traf den 14. juni 2017 beslutning om dekspropriation af ejendommen matr.nr. Matr.nr. Herlev, beliggende Adresse , Herlev, til nyt vejanlæg. Beslutningen er truffet med hjemmel i vejlovens § 96 og blev meddelt ejerens advokat den 15. juni 2017. Kommunen overtog det eksproprierede areal den 1. august 2017, men således at bygningerne først skulle være rømmet den 18. september 2017.

Advokat Hanne Mølbeck har på vegne af Herlev Kommune indbragt sagen for Taksationskommissionen ved brev af 6. september 2017.

På ekspropriationstidspunktet var ejendommen ejet af Lodsejer , som udlejede ejendommen til Virksomhed A/S. Lodsejer har ejet ejendommen siden april 2006. Lejeren, Virksomhed A/S, har i henhold til en erhvervslejekontrakt af 22. april 2013 lejet de på ejendommen værende bygninger. Lejeren har fremlejet bygningerne dels til egne datterselskaber, dels til eksterne lejere.

Ejendommen er beliggende mellem Herlev Ringvej og Lyskær og havde inden ekspropriationen adgang fra Ringvejen via Mileparken og Lyskær.

Formålet med ekspropriationen var at etablere direkte vejforbindelse mellem Ringvejen og Lyskær, da der var trafikal overbelastning i krydset Ringvejen/Mileparken, hvilket gav problemer med at afvikle trafikken til kommunens erhvervskvarter.

Ejendommen var på 14.739 m^2 og bebygget med en bygning med kontorlokaler, lager og en indendørs gokartbane på 5.392 m^2 samt yderligere to uopvarmede bygninger på i alt cirka 1.188 m^2. Ekspropriationen omfattede cirka 3.721 m^2 og medførte, at de to yderligere bygninger blev revet ned. Alle tre bygninger var udlejet uopsigeligt fra begge parters side til den 1. februar 2023 og derefter med 6 måneders opsigelsesvarsel. Lejen for de nedrevne bygninger på 1.188 m^2 udgjorde 76 kr./m^2, i alt 90.288 årligt.

Taksationskommissionens afgørelse af 17. september 2018
I afgørelsen udtalte Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet følgende:

> *"**Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse***
> *Kommunen har skriftligt meddelt ejeren, at byggeretten bevares, selv om arealet formindskes ved ekspropriationen, da lokalplanen giver mulighed for dispensation fra lokalplanens bebyggelsesprocent. Kommissionen finder det ikke godtgjort, at ejeren også uden den foretagne ekspropriation ville have været berettiget til dispensation fra lokalplanens bebyggelsesprocent. Ejeren er derfor ikke berettiget til erstatning for mistet byggeret.*
>
> *Der var ikke indrettet parkeringspladser på det eksproprierede areal. Der er ingen oplysninger om, hvordan ejendommen tænkes bebygget. Det findes derfor ikke godtgjort, at*

ejeren som følge af ekspropriationen bliver nødsaget til at indrette underjordiske parkeringspladser. Ejeren er derfor ikke berettiget til erstatning for udgifterne til sådanne parkeringspladser.

Kommissionen finder herefter, at den af kommunen fastsatte erstatning for det eksproprierede areal passende kan fastsættes til 700 kr./m2 svarende til den offentlige ejendomsværdi eller i alt 2.604.700 kr.

Ejeren har opgjort udgiften til opførelse af en telthal til erstatning for de nedrevne bygninger til 1.192.687 kr. Kommissionen finder ikke grundlag for at tilsidesætte ejerens opgørelse af opførelsesomkostningerne. Kommissionen finder ligeledes, at ejeren har godtgjort, at der er behov for opførsel af hallen fremfor at man får erstattet tabet af lejeindtægt af de nedrevne bygninger i en periode.

Ejeren har ønsket sagen afgjort på det foreliggende grundlag, selv om muligheden for opførelse af telthallen ikke er endeligt afklaret. Kommissionen forudsætter, at telthallen kan opføres inden for et halvt år efter sagen blev forhandlet i august 2018. Ejeren skal derfor have erstattet værdien af lejeindtægten fra de nedrevne bygninger i 1½ år eller 135.432 kr. Kommissionen er opmærksom på, at lejeren har betalt fuld leje frem til nu, men kommissionen finder, at det er op til lejeren at kræve eventuelt for meget betalt leje tilbage.

Den samlede erstatning udgør således som udgangspunkt 3.932.819 kr.

Ejeren får som følge af den vej, der nødvendiggjorde ekspropriationen, nemmere adgang til ejendommen. Ejeren får endvidere på det nye vejstykke yderligere facade mod vej. Under hensyntagen til ejendommens anvendelse til kontor, hvor der ikke kommer strøgkunder og under hensyntagen til den begrænsede nedsættelse af rejsetiden til ejendommen, som den nye vej har medført, findes de fordele, som ejeren af restejendommen opnår at skulle medføre en nedsættelse af erstatningen med 25% eller 983.205 kr., således at erstatningen udgør 2.949.614 kr., der skal forrentes fra den 14. juni 2017, jf. vejlovens § 120.

Kommissionen finder, at kommunen skal godtgøre ejeren 50.000 kr. til sagkyndig bistand.

Det bestemmes
Herlev Kommune skal til Lodsejer *i ekspropriationserstatning betale 2.949.614 kr., der skal forrentes fra den 14. juni 2017, jf. vejlovens § 120.*

Herlev Kommune skal endvidere til Lodsejer *betale 50.000 kr. i godtgørelse til sagkyndig bistand.*

Herlev Kommune skal betale Taksationskommissionens omkostninger bortset fra vederlaget til kommissionens formand og sekretær, der afholdes af staten, jf. vejlovens § 111, stk. 2."

Besigtigelse af ejendommen
Overtaksationskommissionen besigtigede ejendommen såvel ude- som indefra.

Kommunen viste indledningsvist ekspropriationsindgrebet ved hjælp af kortmateriale. Det oplystes, at arealinddragelsen på ejendommen er blevet endeligt opmålt til 3.640 m^2, og ikke 3.721 m^2 som tidligere antaget. Det bemærkedes, at den anlagte vej har været i drift, men at den på nuværende tidspunkt er lukket på grund af ledningsarbejder. Anlægsmyndigheden viste, hvor de to nedrevne bygninger havde ligget på ejendommen, og bemærkede, at bygningerne var angivet som bygning "2 og 3" i BBR-meddelelsen.

Lejers advokat, Ole Theut, viste placeringen af p-pladser samt den ønskede telthal på ejendommen. Der blev endvidere redegjort for Letbanens påvirkning af ejendommen, herunder ekspropriation til midlertidigt arbejdsareal. Ole Theut oplyste kommissionen om, at lejeren har lejet to bygninger i nærområdet til opbevaring af de luksusbiler, som tidligere blev opbevaret i de to nedrevne bygninger.

Overtaksationskommissionen konstaterede, at der endnu ikke er opført en telthal på ejendommen.

Kommissionen besigtigede den tilbageblevne bygning indefra. Kommissionen konstaterede, at bygningen anvendes til gokartbane samt kontor-/administrationsformål. Ole Theut oplyste, at lejeren af ejendommen er Virksomhed A/S. Et datterselskab, Virksomhed A/S, har også til huse i bygningens kontorlokaler. Resten af lejerne i bygningen er eksterne fremlejere. Det oplystes, at hele ejendommen på nuværende tidspunkt er lejet ud.

Parternes påstande
Ejerens advokat fremlagde 3 erstatningsopgørelser, som varierer afhængig af bebyggelsesprocent og forventningsværdi. Erstatningsopgørelserne tager udgangspunkt i en bebyggelsesprocent på henholdsvis 164 (uden forventningsværdi), 200 (med forventningsværdi) og en uændret byggeret.

Anker Laden-Andersen nedlagde på vegne af ejeren, Lodsejer , principal påstand om erstatning på i alt 68.453.837 kr. Denne påstand er baseret på erstatningsopgørelsen med en bebyggelsesprocent på 164 uden forventningsværdi. Det samlede erstatningskrav for de to øvrige erstatningsopgørelser udgør henholdsvis 74.481.857 kr. (byggeprocent 200 med forventningsværdi) og 46.113.857 kr. (uændret byggeret).

Hanne Mølbeck nedlagde på vegne af Herlev Kommune påstand om, at Taksationskommissionens kendelse stadfæstes, idet der dog bør foretages et større fradrag for fordele.

Parternes synspunkter
Ejerens advokat, Anker Laden-Andersen, henviste indledningsvist til indlæg af 6. august 2018 og 4. februar 2019 med tilhørende materialesamling.

Det understregedes, at ejerens tab afhænger af erstatningen til lejeren, Virksomhed A/S, hvilket Overtaksationskommissionen bør tage forbehold for i kendelserne. De to sager hænger nøje sammen.

Til støtte for den principale påstand fremlagde Anker Laden-Andersen:

"ERSTATNINGSOPGØRELSE Adresse ***, HERLEV***
Bebyggelsesprocent 164%
(uden forventningsværdi)

Bebyggelsesprocent	*164%*	
Grundareal	*14.739 m2*	
Kommunen ønsker at ekspropriere	*3.721 m2*	
Svarende til	*25,25%*	
Værdi af eksproprieret areal mistede byggerets-kvadratmeter 3721x164%	*6.102 byggeretskvadratmeter*	
Pris pr. byggeretskvadratmeter	*4.500*	
Pris for mistede byggeretskvadratmeter		*27.460.980*
Mistede p-pladser iht. tegning	*88*	
Pris pr. p-plads i kælder	*350.000*	
Pris i alt		*30.800.000*
Deponi og bortkørsel af forurenet jord pr. p-plads anslået	*100.000*	*8.800.000*
Ny telthal i stedet for den eksproprierede	*588.747*	
Jord/kloak samt asfalt	*442.570*	
El	*62.370*	
Rådgivning og styring	*99.000*	*1.192.687*
For meget betalt ejendomsskat 1/8-31/12 2017		*26.521*
For meget betalt ejendomsskat 2018		*63.649*
Honorar til sagkyndig bistand i forbindelse med Ekspropriationsforretningen		*110.000*
I alt……..		*68.453.837*

Der tages forbehold for yderligere udgifter samt for meget betalt ejendomsskat 2019.

Der tages forbehold for yderligere krav fra lejer Virksomhed *A/S jf. beskrivende tekst.*

A. Mistet lejeindtægt for hele ejendommen i henhold til lejekontrakt ved fraflytning *kr. 8.011.152*

B. Mistet lejeindtægt for eksproprierede bygninger *kr. 559.487*

Alle priser i denne erstatningsopgørelse er ekskl. moms."

Byggeret/arealerstatning

Ejerens advokat bemærkede, at den tredje erstatningsopgørelse er baseret på Herlev Kommunes skrivelse af 13. august 2018, hvoraf følgende fremgår:

"Fastholdelse af byggeret for ejendommen matr.nr. Matr.nr. ***, Herlev***

Herlev Kommune bekræfter hermed, at Ejer af ejendommen matr.nr. [redacted], Herlev, bibeholder deres byggeret, jf. lokalplan 67, uanset at ejendommens areal reduceres som følge af ekspropriation af areal til de arealer og rettigheder, der er nødvendige for at anlægge en ny vej mellem Lyskær og Herlev Ringvej i Herlev.

Den mistede byggeret udgør et areal på 5.209 m², og lokalplanen åbner mulighed for at fravige bestemmelserne om byggeret ud fra en konkret vurdering."

Det anførtes, at skrivelsen er udtryk for, at Herlev Kommune indirekte anerkender, at der mistes en byggeret, og at denne byggeret udgør en værdi. Skrivelsen underbygger også, at det har været berettiget, når Lodsejer har haft en forventning om, at der er mulighed for at øge ejendommens bebyggelsesprocent fra den nuværende på 164 til 200. Det anførtes, at denne mulighed ville og burde have været tilstede uanset anlæggelse af den nye vej.

Det anførtes, at kommunens tilkendegivelse i skrivelsen ikke kan udgøre en garanti for, at bebyggelsesprocenten ikke vil blive reduceret. Der er ikke foretaget en høring og en dispensation om fravigelse af lokalplan nr. 67 ved en politisk beslutning. Skrivelsen indeholder heller ingen garanti for, at bebyggelsesprocenten ikke vil blive påvirket af en ny lokalplan. Skrivelsen er alene en tilkendegivelse og ikke en juridisk bindende udmelding, som ejeren kan støtte ret på. Dette udgør en usikkerhed for ejeren, og det anførtes således, at der bør ske erstatning for de byggeretsm², der mistes som følge af arealinddragelsen.

Det bemærkedes, at tilbuddet fra Bach-gruppen af 18. oktober 2017 på 4.500 kr./byggeretsm² ekskl. moms er uafhængig af, om bebyggelsesprocenten er 140 eller 265. Der har dog været en klar forventning om, at der ville komme en ny lokalplan, hvilket også fremgår af lejekontrakten. I købstilbuddet er således en klar forventning, om at ejendommen udvikles. Det anførtes, at kommissionen bør tage stilling til det gældende plangrundlag på ekspropriationstidspunktet *og* forventningsværdien, herunder at man vidste, at der ville komme en ny lokalplan. Vejen har ikke haft en betydning for købstilbuddet, det har den kommende letbane derimod. Det anførtes dog, at kommissionen ikke bør tage letbanen i betragtning i nærværende sag. Tilbuddet fra Bach-gruppen betragtes som markedskonform og er udtryk for markedsprisen pr. byggeretsm² på ekspropriationstidspunktet.

Det bemærkedes, at kommunen har meddelt dispensation til byggeri med højere bebyggelsesprocent for omkringliggende ejendommen. Den forventede bebyggelsesprocent efter letbanens anlæg er derfor ikke under 200. Med en bebyggelsesprocent på 200 forøges det mistede antal byggeretsm².

Der henvistes endvidere til kommunens skrivelse af 28. april 2011 (bilag 1), hvor kommunen har givet dispensation fra lokalplanen, således bebyggelsesprocenten hæves fra 140 til 164 for Lyskær 1 og til Herlev Kommunes skrivelse af 13. august 2018 til ejeren om dennes bibeholdelse af sin byggeret uanset den skete reduktion af ejendommens areal. Dette understøtter efter ejerens opfattelse en klar forventning i området om, at kommunen giver dispensation fra lokalplanen, hvor bebyggelsesprocenten er 140. Der henvistes ydermere til erstatningsforslag af 27. november 2018 vedrørende letbanesagen, hvor forventningsværdien er indeholdt i Ekspropriationskommissionens vurdering af sagen. Ekspropriationskommissionen lagde en de facto bebyggelsesprocent på 188 til grund. Det anførtes, at den forventning, som er kommet til udtryk i erstatningsforslaget vedrørende letbanen, også har været tilstede hos ejeren.

Det understregedes endvidere, at det var kommunen, der fravalgte ejerens forslag om et mindre indgribende alternativ i forbindelse med anlæg af vejen.

Ejendommen som projektejendom

Der henvistes til § 1 i lejekontrakten mellem ejer og lejer, hvor det klart fremgår, at de uopvarmede lagerbygninger udgør en projektejendom. I lejekontraktens § 2 fremgår endvidere, at lejemålet er uopsigeligt for begge parter indtil den 1. februar 2023, hvorefter det kan opsiges med 6 måneders varsel til den første i en måned. Det fremgår endvidere, at lejer i tilfælde af opsigelse ikke har ret til erstatning. Det oplystes, at Lodsejer er en professionel ejendomsudvikler i København og hele landet. Ejendommen er købt som en projektejendom med henblik på at udvikle ejendommen. Det er ejerens opfattelse, at ejendommen er udlejet optimalt til udlejer, da lejemålets opsigelsesvilkår skaber tid og mulighed for den nødvendige udvikling. Der må bl.a. påregnes tid til at få nyt plangrundlag på plads. Ejendommen er købt med henblik på at udnytte byggeretterne fuld ud – alt andet ville være utænkeligt.

Mistet leje

Det oplystes, at Virksomhed A/S har varslet opsigelse af lejemålet som følge af de indskrænkede brugsmuligheder, som ekspropriation til vejanlæg og letbane medfører.

Lodsejer vurderer ikke, at det vil være muligt at genudleje ejendommen, alternativt at genudlejning af ejendommen kun kan finde sted til en meget lav leje i den resterende del af kontraktperioden. Finder Overtaksationskommissionen således i forbindelse med stillingtagen til erstatningskravet fra lejeren, at der er grundlag for opsigelse af lejemålet, nedlægges påstand om, at den mistede lejeindtægt skal tillægges et beløb svarende til den mistede leje i uopsigelighedsperioden.

Der nedlægges tillige påstand om, at Overtaksationskommissionen træffer bestemmelse om, at spørgsmålet angående erstatning og krav i henhold til den indgåede lejekontrakt skal behandles/genoptages, hvis det ved endelig dom eller forlig måtte blive fastslået, at Lodsejer som følge af ekspropriationen måtte lide tab på indgåede lejekontrakt med Virksomhed A/S.

Erstatning for den mistede lejeindtægt vedrørende de eksproprierede bygninger er opgjort til den mistede lejeindtægt i uopsigelighedsperioden (bilag 4).

P-pladser

Anker Laden-Andersen bemærkede endvidere, at skrivelsen af 13. august 2018 ikke forholder sig til spørgsmålet om parkeringspladser på ejendommen. Det bebyggede areal (sokkel) vil være 4.400 m^2. På restarealet, ca. 6.000 m^2, vil det i henhold til lokalplanen ikke være muligt at etablere et tilstrækkeligt antal p-pladser i terræn. Det anførtes, at der bør ydes en økonomisk kompensation herfor, i det omfang kommissionen ikke finder at kunne lægge ejerens principale påstand til grund. Det er ejerens standpunkt, at anlægsprisen for de manglende p-pladser vil være i niveauet 250.000-300.000 kr. pr. plads, hvortil kommer en drifts- og vedligeholdelsesudgift på 2.500-3.000 pr. plads pr. år. Ejeren har i erstatningsopgørelsen valgt at opgøre den samlede erstatning for manglende p-pladser til 350.000 kr. Der er ikke nedlagt selvstændig påstand om en yderligere kapitaliseret erstatning pr. plads. pr. år til drift og vedligeholdelse.

Det anførtes endvidere, at Taksationskommissionens vurdering af, at der ikke fandtes noget tegningsgrundlag for udnyttelsen af ejendommen, er fejlagtig. Det bemærkedes, at alle ejendomme i området er fuldt udnyttet, og der henvistes til fremlagte kortbilag af 2. juli 2008 i ejerens materialesamling s. 48, hvor p-pladsernes placering fremgår, såvel over- og under terræn. Der har således allerede fra 2008 eksisteret et tegningsgrundlag over parkeringspladserne på ejendommen. Der henvistes endvidere til kortbilag på s. 49-51, som blev fremlagt i forbindelse med dialogen om den nye vej, heriblandt ejerens alternative forslag til vejens placering. Det bemærkedes, at bygningsmassen er sammenfaldende med kortet fra 2008, hvilket viser, at der har været en gennemgående linje i, hvordan ejendommen tænktes udnyttet. At udviklingen af ejendommen ikke er blevet realiseret, kan ikke komme ejeren til last, da man i overensstemmelse med sædvane afventede mere gunstige markedsforhold efter finanskrisen.

Adspurgt af kommissionen bemærkede ejerens advokat, at der ud over erstatning for mistede p-pladser, også er nedlagt påstand om erstatning til deponi og bortkørsel af forurenet jord pr. p-plads. Dette skal ses i forbindelse med de underjordiske p-pladser, og at der er tale om forurenet jord i kategori 2.

Telthal

For så vidt angår opførelse af telthal, bemærkedes det, at byggeansøgningen herom indeholdt oplysninger om jordspydenes længde. Af ejerens fremlagte bilag 7 fremgår det, at der ville blive anvendt forankringsjern med en dybde på ca. 1 m. Kommunen har således været i besiddelse af de efterspurgte oplysninger, siden byggeansøgningen blev indsendt. Det bemærkedes, at problematikken er symptomatisk for kommunens behandling af sagen, som hele tiden trækkes i langdrag.

Fradrag for fordele

Ejerens advokat, Anker Laden-Andersen, anførte, at der ikke bør ske fradrag for fordele, da kommunen ikke har påvist, at der sker fordele for ejendommen, som berettiger et fradrag. Ejendommens værdi som projektejendom vil ikke blive øget som følge af den gennemførte ekspropriation. Centralt for ejendommens værdi er byggeprocenten, muligheden for anlæg af p-pladser, den aktuelle beliggenhed herunder ejendommens beliggenhed i forhold til den planlagte letbane. At ejendommen ligger ud til vejen, påvirker ikke handelsprisen og udnyttelsesmulighederne på ejendommen. Der henvistes til Ekspropriationskommissionens erstatningsforslag vedrørende letbanesagen, hvor der ikke nævnes nogle fordele ved vejen. Fordelen er alene henført til letbanen. Det er ejerens opfattelse, at fordelen alene findes i letbanen og den offentlige transport - ikke biltransport. Dette afspejler en generel udvikling i hele Storkøbenhavn.

Herlev Kommunes advokat, Hanne Mølbeck, henviste indledningsvist til indsendte indlæg af 6. september 2017, 13. august 2018, 18. og 21. januar 2019. På forretningsdagen udleverede Herlev Kommune ydermere en materialesamling dateret den 8. februar 2019 samt Højesterets dom: MAD 2009.1653.

Til støtte for sin nedlagte påstand bemærkede Hanne Mølbeck, at Herlev Kommune alene er erstatningsansvarlig for tabet tilknyttet ekspropriationen. Kommunen skal således holdes uden for de interne forhold mellem lejer og ejer af ejendommen. Det bemærkedes endvidere, at der

igennem hele forløbet har været et ønske om at opføre en telthal. Hvis ejer og lejers krav imødekommes, er der set i forhold til det faktiske antal m^2, der eksproprieres, tale om den dyreste ekspropriation i Danmarkshistorien.

Det bemærkedes, at Overtaksationskommissionen skal tage stilling til tre forhold i sagen:

1: Arealerstatningen,
2: De nedrevne bygningers værdi og
3: Fradrag for fordele

Ad 1: Arealerstatningen (parkeringspladser)
Det anførtes, at der ikke skal betales erstatning for mistet byggeret, da Herlev Kommune i skrivelse af 13. august 2018 har bekræftet, at ejendommens byggeret ikke forringes som følge af ekspropriationen. Der er således ingen tvivl om, at byggeretterne på ejendommen fastholdes.

Byggeprocenten i lokalplanen er 140. Når byggeretten fastholdes på ejendommen betyder dette, at den reelle byggeprocent på restejendommen bliver 188.

Kommunen er enig i Taksationskommissionens erstatningsfastsættelse af det eksproprierede areal, hvorefter erstatningen udgør 700 kr. pr. m^2 svarende til den offentlige ejendomsværdi. Erstatningen for arealafståelsen på 2.604.700 kr. bør derfor fastholdes.

Arealets værdiansættelse er fastsat på baggrund af en konkret vurdering ud fra bl.a. den offentlige ejendomsværdi, ejerens købspris tilbage i 2006, ejendommens stand på ekspropriationstidspunktet, vejbyggelinjer samt ejendommes beliggenhed og anvendelsesmuligheder. Det bemærkedes, at det er meget svært at finde sammenlignelige ejendomshandler, hvorfor værdiansættelsen falder tilbage på ejendomsværdien. Der henvistes endvidere til en række luftfotos, der viser den faktiske udnyttelse af ejendommen over en årrække: der ses lidt befæstet areal, lidt grønt og bygningerne. Det understreges, at der ikke hverken forud for eller på ekspropriationstidspunktet har været egentlige parkeringspladser på det eksproprierede areal. Der må ikke opføres bebyggelse eller p-pladser inden for byggelinjen, hvilket Overtaksationskommissionen skal inddrage i vurderingen af arealets værdi. Lejekontrakten fremhæver endvidere bygningerne, ikke udenomsarealet, og jordforureningen på niveau 2 er med til at reducere arealprisen.

Der henvistes til en række kendelser fra Ekspropriationskommissionen i forbindelse med ekspropriation til anlæg af letbanen, som viser samme prisniveau.

Kommunens advokat understregede, at der alene skal ses på det gældende plangrundlag på ekspropriationstidspunktet, ikke alt mulig andet. Der mistes ingen afmærkede parkeringspladser som følge af ekspropriationen, og der er reelt tale om afståelse af et græsareal ud mod en befærdet vej. Det er Overtaksationskommissionens opgave at finde jordprisen for dette græsareal.

Det bemærkedes, at Herlev Kommune er indstillet på at betale moms, såfremt ejeren bliver momspligtig af erstatningen. Momsspørgsmålet er således ikke et stridspunkt i nærværende sag.

Ad 2: Bygningernes værdi (telthal)

Det bemærkedes, at Herlev Kommune kan acceptere Taksationskommissionens løsning, hvor der fastsættes en erstatning for de nedrevne bygninger svarende til udgifterne forbundet med opførelse af en telthal på ejendommen. Det bemærkedes, at man normalt ikke får erstatning tilsvarende genanskaffelsesværdien; man får derimod erstatning for det mistede. Da bygningerne blev revet ned forinden både Taksations- og Overtaksationskommissionens behandling af sagen, kan det dog være svært at værdiansætte bygningerne, hvorfor kommunen betragter Taksationskommissionens løsning som en meget pragmatisk løsning på problemstillingen.

Kommunens advokat gennemgik et omfattede fotomateriale af de nedrevne bygninger for det tilfælde, at Overtaksationskommissionen vil foretage en egentlig værdiansættelse af bygningerne. Billederne er taget på samme tidspunkt, som Herlev Kommune overtog bygningerne. Det understregedes, at bygningerne var i dårlig stand, at der ikke var vand/varme installeret i bygningerne, og at bygningerne var lejet ud til en meget lav m^2-pris. Kommunen vurderede, at det ville være meget vanskeligt at udleje de to bygninger alene uden hovedbygningen. Da der ikke kunne ske en sædvanlig kapitalisering af lejeindtægten, kiggede man i stedet på, hvor langt tid ejeren var garanteret lejeindtægt for de to bygninger. På denne baggrund vurderede Herlev Kommune værdiansættelsen til 575.000 kr. (afrundet).

I Taksationskommissionens kendelse blev ejeren tillagt erstatning for tabt lejeindtægt i den periode, som bør gå fra nedrivningen af bygningerne til telthallen tages i brug. Taksationskommissionen anslog perioden til 1,5 år svarende til 135.432 kr. Selv om perioden virker "i overkanten", idet bygningerne er nedrevet, og det alene er en telthal, der skal opføres, er kommunen indstillet på at acceptere erstatningsposten. Det bemærkedes, at lejeren efter kommunens oplysninger har betalt leje til ejeren – også for de nedrevne bygninger – og det kan derfor diskuteres, om ejeren overhovedet er blevet påført et lejetab.

Det anførtes, at ejeren ikke skal tillægges yderligere erstatning for mistet lejeindtægt, da telthallen endnu ikke er blevet opført. Den manglende byggetilladelse skyldes manglende oplysninger fra ejeren. Der henvistes bl.a. til kommunens e-mail af 13. december 2018 (bilag 40), hvor oplysningerne efterspørges af kommunen.

<u>Ad 3: Fradrag for fordele</u>
Det bemærkedes indledningsvist, at der skal ske fradrag for fordele, såfremt: 1: der er sket en værdiforøgelse og 2: forøgelsen skyldes indgrebet. I nærværende sag er det afgørende, at Overtaksationskommissionen adskiller fordelene fra letbanen fra fordelene ved vejanlægget. I nærværende sag skal der alene ses på fordelene ved vejanlægget.

Herlev Kommune er enig med Taksationskommissionen i, at der skal ske et fradrag. Det er dog kommunens vurdering, at fradraget bør være større end 983.205 kr. Kommunen gennemgik herefter fordelene ved vejanlægget, heriblandt forbedrede tilkørselsforhold (ingen flaskehals), nemmere adgang til ejendommen, forbedret trafiksikkerhed og øget facadepåvirkning. Der henvistes endvidere til en undersøgelse fra Københavns Universitet, hvor det fremgår, at nærhed til et vejkryds for mellemstore kontorvirksomheder medfører en højere leje.

Herlev Kommune er uenig i Taksationskommissionens metode, hvor fradraget bestemmes som en procentdel af den tilkendte erstatning. Fradraget skal bestemmes ud fra værdiforøgelsen af

restejendommen. Hvis fordelen er større end tabet, skal der ikke ske erstatning. Dette var tilfældet i den relaterede letbane sag. I nærværende sag er det dog kommunens vurdering, at fordelen ikke udligner tabet fuldstændigt. Fordelen er klart større ved Letbanen end vejanlægget.

Afsluttende bemærkninger
Ejerens advokat, Anker Laden-Andersen, understregede, at Taksationskommissionens argumentation for ikke at give erstatning for p-pladser er forkert. At der ikke er afmærkede parkeringspladser, afskærer ikke ejeren fra erstatning for p-pladser. Ydermere har der siden 2008 foreligget tegninger om, hvordan ejendommens parkeringspladser skal opføres.

Det bemærkedes, at erstatningskravet på ca. 27.000.000 kr., som udgør en forrentning gange 10 med almindelig procesrente, er helt sædvanlig for en projektejendom. Man har foretaget en kapitalbinding i 10 år. Avancen skal opveje risikoen, herunder mange faktorer såsom finanskrise, udarbejdelse af ny lokalplan mv. Ejeren er ikke ude efter profitten; beløbet afspejler en forudsætning for, at projektejendomme er rentable at investere i.

Det fastholdtes, at kommunen ikke har påvist fordele ved ejendommen, der forøger restejendommens værdi. Om vejanlægget har medført en lettere vejadgang til ejendommen kommer an på, hvilken vej man benytter for at komme ind på ejendommen. De elementer kommunen har fremhævet, mener ejeren ikke medfører nogen værdiforøgelse for restejendommen.

Det bemærkedes, at p-pladserne er inkluderet i Bach-gruppens tilbud, og at p-pladserne har en afgørende betydning for ejendommens værdi, da de har betydning for, hvor meget der må bebygges, jf. lokalplanen.

I forhold til § 8-tilladelsen bemærkede ejerens advokat, at ejeren telefonisk har oplyst kommunen om, at de manglende oplysninger var indeholdt i den oprindelige ansøgning til opførsel af telthallen.

Kommunens advokat, Hanne Mølbeck, fastholdt, at der ikke mistes parkeringspladser på ejendommen som følge af ekspropriationen. Det er kommunens opfattelse, at der aldrig har været parkeringspladser på det eksproprierede areal. Tegningerne fra 2008 mv. er ikke kommet til udtryk i den gældende planlægning, og det er alene det gældende plangrundlag på ekspropriationstidspunktet, der skal lægges til grund for erstatningen. Ejerens egne forventninger kan ikke i sig selv give grundlag herfor.

Hvad angår telthallen bemærkedes det, at både ejer og lejer ønskede en telthal. Letbanen har ingen indvendinger mod opførelsen af telthallen. Det eneste udestående er den omtale § 8-tilladelse, hvor kommunen har manglet oplysninger vedrørende jordspydenes længde. Kommunen har ikke været langsommelig i behandlingen af telthallen. Efter kommunen rettede henvendelse til ejeren, burde denne have gjort kommunen opmærksom på, at de manglende oplysninger var indeholdt i den oprindelige ansøgning.

Det understreges, at der kan støttes ret på kommunens skrivelse af 13. august 2018 vedrørende bibeholdelse af byggeretter på ejendommen. Dette er sædvanlig praksis i taksationssager. Der henvistes endvidere til Taksationskommissionens kendelse, hvor der ikke blev givet erstatning for mistet byggeret.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse
Overtaksationskommissionen lægger til grund, at ekspropriationen ikke har forringet ejerens byggeret, jf. kommunens skrivelse af 13. august 2018, hvorved kommunen bekræfter, at ejeren bibeholder sin byggeret, uanset at ejendommens areal er reduceret som følge af ekspropriationen.

Erstatningen for den eksproprierede del af ejendommens areal fastsættes herefter på grundlag af ejendommens værdi (uden byggeret) i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet i juni 2017. Der tages herved udgangspunkt i de faktiske forhold, herunder navnlig den på det tidspunkt aktuelle regulering af og plangrundlag for ejendommens anvendelse og de heraf skabte forventninger om ejendommens fremtidige anvendelse.

Af de grunde, der er anført af Taksationskommissionen, finder Overtaksationskommissionen ikke holdepunkt for at lægge til grund, at ejeren som følge af ekspropriationen er nødsaget til at oprette underjordiske parkeringspladser.

Gennemførte handler med og udbud af erhvervsejendomme samt statistiske oplysninger om prisudviklingen på erhvervsejendomme i hovedstadsområdet giver en vis indikation af, at handelsværdien på ekspropriationstidspunktet oversteg den offentlige grundværdi på 700 kr./m^2. I mangel af oplysninger om handler med eller udbud af sammenlignelige erhvervsejendomme i Herlev finder Overtaksationskommissionen imidlertid ikke tilstrækkeligt sikre holdepunkter for at tilsidesætte Taksationskommissionens anvendelse af den offentlige vurdering som grundlag for fastsættelse af erstatningen for arealafståelse.

Overtaksationskommissionen finder ikke, at det etablerede vejanlæg indebærer så væsentlige fordele for ejendommen, at de kan begrunde fradrag i ejerens erstatningskrav.

Erstatningen for arealafståelsen fastsættes herefter til 3.640 x 700 kr. = 2.548.000 kr.

Overtaksationskommissionen er enig med Taksationskommissionen i, at erstatningen for de nedrevne bygninger i det foreliggende tilfælde mest hensigtsmæssigt fastsættes således, at den svarer til de udgifter, der forbundet med den planlagte opførelse af en telthal på ejendommen til erstatning af de to nedrevne bygninger med henblik på det eksisterende lejemåls fortsættelse. Overtaksationskommissionen kan desuden tiltræde, at opførelsesomkostningerne fastsættes til 1.192.687 kr. som opgjort af ejeren.

Herudover har ejeren krav på erstatning for tabt lejeindtægt angående de to bygninger for tiden fra bygningernes nedrivning til ibrugtagning af den planlagte telthal. Efter det oplyste skyldes det alene problemer i kommunikationen mellem kommunen og ejeren, at opførelsen af telthallen ikke som forventet i Taksationskommissionens kendelse var tilendebragt inden 1. marts 2019. Overtaksationskommissionen anslår, at opførelsen kan være afsluttet, således at telthallen kan tages i brug senest 1. september 2019, og fastsætter herefter erstatningen for tabt lejeindtægt for de to bygninger i perioden 18. september 2017 – 31. august 2019, til i alt 195.433,04 kr.

Som anført af Taksationskommissionen er det op til lejeren at kræve, at ejeren tilbagebetaler for meget betalt leje for de to nedrevne bygninger for perioden fra deres nedrivning til færdigopførelsen af telthallen.

Erstatningen fastsættes herefter til 3.936.120,04 kr.

Kommunen har erklæret, at den vil betale moms af erstatningsbeløbet, dersom SKAT afgør, at der skal betales moms af arealerstatningen.

Kommunen skal desuden tilbagebetale for meget betalt ejendomsskat. I ejerens lejeaftale med Virksomhed A/S er det i § 7 aftalt, at det påhviler lejeren at betale alle de på ejendommen hvilende skatter og afgifter. Overtaksationskommissionen går ud fra, at kommunen, ejeren og lejeren i fællesskab aftaler nærmere om tilbagebetalingen af for meget betalt ejendomsskat.

Nationalbankens diskonto på ekspropriationstidspunktet den 14. juni 2017, var 0,00 pct. Erstatningsbeløbet forrentes derfor ikke, jf. lov om offentlige veje § 120.

Herlev Kommune betaler til ejeren 75.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand i forbindelse med sagens behandling for begge kommissioner, jf. lov om offentlige veje § 110.

Herlev Kommune afholder udgifterne til sagens behandling for begge kommissioner; dette gælder dog ikke vederlag til kommissionernes formænd og sekretærer, jf. lov om offentlige veje § 111, stk. 2.

Peter Møgelvang-Hansen

Søren Kjerside Hansen
Keld Kristensen

Susanne Nielsen
Kim Helmersen

Ovennævnte afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Evt. søgsmål vedrørende sagen skal i henhold til § 121, stk. 1 i lov om offentlige veje, anlægges mod modparten i sagen inden 6 måneder efter at afgørelsen er meddelt.

Udskriftens rigtighed bekræftes
Viborg den 16. april 2019

Karina Mikkelsen
Kontorfunktionær