Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning den 6. februar 2023

Sagsnr. 2022-073749

Sagens parter:

Lejer: lejer

(herefter benævnt lejeren)

matr.nr. Matr.nr.1

Beliggende: adresse1

2800 Kgs. Lyngby

(Lb.nr. LTK-142/Br002)

VS

Anlægsmyndighed: Hovedstadens Letbane I/S
(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse som følge af opsigelse af et erhvervslejemål i forbindelse med anlægget af Letbane på Ring 3.

Mandag den 6. februar 2023, ca. kl. 14:00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på Scandic Roskilde, Ved Ringen 2, 4000 Roskilde. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor emeritus Peter Møgelvang-Hansen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer,

gårdejer Karl Frandsen og cand.jur. Susanne Nielsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, landinspektør Erling Rørdam og ejendomsmægler Tina Ortmann.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Inger Juhl Larsen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. af lejeren den 24. maj 2022. For lejeren mødte person1

For anlægsmyndigheden mødte landinspektør Lotte Andkjær og advokat Hanne Mølbeck fra Bech-Bruun.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.merc.jur. Nanna Ingemann Pedersen.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. Matr.nr.1 , er noteret som et ubebygget areal beliggende i byzone med et areal på 402 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 samvurderet med matr.nr. Matr.nr.2 til en kontant ejendomsværdi på 2.847.900 kr., heraf grundværdi 2.847.900 kr. På ejendommen er opført en erhvervsbygning.

Ved ekspropriationsforretningen den 19. november 2019 blev lejemålet midlertidigt eksproprieret i perioden 1. november 2020 – 30. april 2021 som følge af ombygning i forbindelse med anlægsarbejderne vedrørende Letbanen.

Den 29. oktober 2020 oplyste anlægsmyndigheden på en supplerende ekspropriationsforretning, at lejemålet ikke kunne ombygges i den eksproprierede periode, da arbejderne havde vist sig at være mere omfattende end først antaget. Arbejderne ville derimod tage 12 måneder. Lejer oplyste herefter, at denne ønskede at fraflytte lejemålet permanent.

Da lejer ikke kunne tiltræde ekspropriationskommissionens erstatningsforslag, afsagde ekspropriationskommissionen efterfølgende kendelse.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 28. april 2022. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

Der er i sagen bl.a. fremfremlagt følgende materiale:

- *Klage af 24. maj 2022 fra advokat Niels Vase - Begæring om efterprøvelse*
- *Forhandlingsprotokol af 28. april 2022 262. hæfte – kendelse*
- *Ekstrakt af Arealfortegnelse nr. 53*
- *Forhandlingsprotokol af 19. november 2019 196. hæfte – ekspropriationsforretning*

- *Brev af 23. september 2020 fra Hovedstadens Letbane I/S vedr. ændring af periode for midlertidig eksproprieret lejemål*
- *Forhandlingsprotokol af 29. oktober 2020 218. hæfte - ekspropriationsforretning*
- *E-mail af 10. marts 2022 fra advokat Niels Vase– Indlæg p.v.a.* lejer
- *Indlæg med bilag af 10. marts 2022 fra advokat Niels Vase– Indlæg p.v.a.* lejer
- *E-mail af 13. marts 2022 fra advokat Hanne Mølbeck – indlæg p.v.a. Hovedstadens Letbane I/S*
- *E-mail af 16. januar 2023 fra advokat Hanne Mølbeck - Supplerende indlæg p.v.a. Hovedstadens Letbane I/S*
- *Supplerende indlæg med bilag 1-4 af 16. januar 2023 fra advokat Hanne Mølbeck p.v.a. Hovedstadens Letbane I/S*

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 28. april 2022:

"Kommissionens bemærkninger og afgørelse

Kommissionens opgave i denne sag er at tage stilling til spørgsmålet om erstatning til lejer i forbindelse med lejers fraflytning af lejemålet. Kommissionen finder, at der er tale om et erhvervsbeskyttet lejemål, jf. erhvervslejelovens § 62. Erstatning og godtgørelse er herefter fastsat efter bestemmelserne i § 66, stk. 2 og 3 i erhvervslejeloven.

Ad nedgang i omsætningen i byggeperioden:

Det er ekspropriationskommissionens opfattelse, at man skal tåle meget i bymæssig bebyggelse. Man skal således være forberedt på, at der vil kunne foregå omfattende bygge- og anlægsarbejder, som vil medføre besværliggørelse af adgangsforhold og medføre gener. Kommissionen finder således ikke, at generne fra anlægsarbejderne har været af en karakter og intensitet, som går ud over, hvad man må forventes at skulle tåle på et sted som det i sagen omhandlede.

Der skal i den forbindelse henvises til taksationspraksis vedrørende erhvervsdrivende, der har været udsat for gener som følge af anlæg af Metro Cityringen, herunder Ta I 2/12, Ta I 13/12, Ta I 9/13 og Ta 12/13 samt til domspraksis vedrørende anlæg af metrotrappe ved Nørreport Station, MAD 2017.241 (OE2017.B.122.- 16). Endvidere henvises der til Ø.L.D af 3. juni 2020, U.2021.1006.

Under henvisning til de konkrete omstændigheder finder kommissionen efter en samlet vurdering ikke, at der er grundlag for at fastsætte erstatning for nedgang i omsætning i byggeperioden.

Ad flytteomkostninger:

Kommissionen gennemgik på sit møde den 14. marts 2022 den af lejeren fremsendte opgørelse over flytteudgifter. Kommissionen finder ved sin gennemgang heraf, at po-

sterne "Flyttefirma Sjælland" på henholdsvis 42.839,38 kr. og 1.000 kr., i alt 43.839,38 kr., skal erstattes. Kommissionen finder endvidere, at lejeren i forbindelse med nedpakning af lejemålet i Lyngby, har haft nogle ekstra personale og administrationsudgifter. Kommissionen fastsætter på den baggrund skønsmæssigt den samlede erstatning for flytteomkostninger til ***75.000 kr.***

Det bemærkes, at § 66 i erhvervslejeloven omfatter erstatningsposter, som kan henføres til opsigelsen af det pågældende lejemål. Der kan således ikke efter § 66 tilkendes erstatning for udgifter, der kan henføres til det nye lejemål, hvor forretningen er flyttet til. Det bemærkes endvidere, at kommissionen ikke finder, at lejeforskellen som følge af en højere leje i nye lokaler sammenlignet med den tidligere leje udgør en erstatningsberettiget udgiftspost efter § 66 i erhvervslejeloven.

Tab på inventar:

Kommissionen finder, at der skønsmæssigt kan fastsættes en erstatning for tab på inventar på 50.000 kr.

Driftstab i flytteperioden:

Kommissionen har noteret sig, at fraflytning af lejemålet pågik i en 14 dages periode fra den 15. juli til den 31. juli 2021. Fraflytningen er således pågået i sommerferieperioden. Kommissionen fastsætter erstatningen for driftstab skønsmæssigt til 20.000 kr. under hensyntagen til, at fraflytning er pågået i en periode hvor det må lægges til grund, at der er en lavere kundetilgang.

Kommissionen finder det således ikke godtgjort, at lejeren har lidt et tab på 229.421 kr., som opgjort af lejeren i den fremsendte oversigt af udgifter under posten "Lukning af butik. Tab af salg 15. juli-31. juli 2021".

Tab af goodwill:

Kommissionen er enig med parterne i, at der skal fastsættes en godtgørelse for tab af goodwill.

Det følger af § 66, stk. 3 i erhvervslejeloven, at Udlejeren skal ud over de i stk. 2 nævnte tabsposter betale lejeren i et lejeforhold, der er omfattet af § 62, en godtgørelse for værdien af den del af lejerens kundekreds, der mistes som følge af flytningen. Godtgørelsen beregnes med udgangspunkt i virksomhedens årlige nettooverskud, medmindre dette på grund af særlige forhold vil være urimeligt.

Kommissionen har noteret sig, at lejeren i sit brev af 10. marts 2022 har fremsat et krav på 2,5 mio. kr. for tab af goodwill. Det fremgår endvidere, at kravet på 2,5 mio. kr. er svarende til det beløb, der ville kunne opnås ved afståelse af forretningen.

Kommissionen har på sit møde den 14. marts 2022 gennemgået de af lejeren fremsendte regnskabsoplysninger. Kommissionen har endvidere orienteret sig i de til Erhvervsstyrelsen fremsendte årsrapporter for lejer *i perioden 2017-2020.*

Kommissionen finder, at det er vanskeligt at gennemskue sammenhængen mellem oplysningerne i de fremsendte regnskabsoplysninger og oplysningerne, som de fremgår i ovenstående årsrapporter.

På baggrund af de af parterne fremlagte bemærkninger er kommissionen enig i det af Hovedstadens Letbane fremlagte og fastsætter erstatningen for tab af goodwill til ***367.876.12 kr.***

Sagkyndig bistand

Godtgørelsen for sagkyndig bistand fastsættes til 15.000 kr. inkl. moms, jf. § 29 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation af fast ejendom. Det bemærkes, at der er tale om en godtgørelse og at der således ikke betales efter regning. Godtgørelsen er fastsat på baggrund af en vurdering af omfanget og karakteren af sagen, herunder det materiale der er fremlagt i sagen.

Sagen afgøres herefter således:

For tab på inventar:……	*50.000,00 kr.*
For driftstab i flytteperioden:……	*20.000,00 kr.*
For omkostninger i forbindelse med flytning:……	*75.000,00 kr.*
For tab af goodwill:……	*367.876,12 kr.*
I alt:……	*512.876,12 kr.*

Godtgørelse for sagkyndig bistand:……	*15.000 kr.*

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0,00 % p.a., forrentes erstatningen ikke, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 og § 29 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer).”

Parternes påstande og synspunkter

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden fremviste ved hjælp af medbragt kort letbanestationens placering og letbanens forløb. Herefter fremvistes fotos vedrørende de i denne sag omhandlede lokaler. Anlægsmyndigheden forklarede, at det af hensyn til projektets gennemførelse havde været nødvendigt at nedlægge nabolejemålet, Virksomhed1 .

Det i nærværende sag omhandlede lejemål blev i oktober 2020 lukket i seks måneder. Efterfølgende viste det sig dog, at arbejderne i lejemålet var mere omfattende og komplicerede bl.a. på grund af en søjle ud for lejemålet. Derfor blev lejemålet i stedet lukket i 12 måneder. I den forbindelse kontaktede anlægsmyndigheden lejer, som herefter oplyste, at han ønskede at fraflytte lejemålet, da han ikke længere anså det som muligt at drive forretning herfra. Han fraflyttede lejemålet 31. juli 2021.

Anlægsmyndigheden fremviste fotos af de omhandlede lokaliteter før og under anlægsarbejderne, jf. materialesamlingens side 136-142. Anlægsmyndigheden oplyste under fremvisningen, at der efter Virksomhed1 s (nabolejers) flytning blev opsat et trådhegn omkring denne butik, da man ryddede dette lejemål. Dette blev senere erstattet af et fastpladehegn, som havde samme placering som trådhegnet under hele forløbet. Anlægsmyndigheden anførte herefter, at der hele tiden har været adgang til lejers butik, da der ikke har været arbejder foran det i sagen omhandlede lejemål, samt at det er nabolejemålet, som har tjent til byggeplads.

Anlægsmyndigheden henviste til sit supplerende indlæg med bilag 1-4 af 16. januar 2023 og anførte, at lejer, efter forlængelsen af lukkeperioden fra 6 til 12 måneder, valgte at betragte sig som opsagt som følge af ekspropriationsindgrebet. Anlægsmyndigheden er fortsat enig i, at der var tale om et erhvervsbeskyttet lejemål.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at lejer efter naboretlige regler ikke har krav på erstatning for nedgang i omsætning i byggeperioden. Anlægsmyndigheden henviste som støtte herfor til, at arbejdet i området foregik i nabolejemålet. Selv om arbejdet muligvis har været generende for lejer, har lejer efter praksis ikke ret til erstatning, da der har været fornøden adgang til lejemålet i hele perioden. Som eksempler på, at butiksejere må tåle en hel del i forbindelse med anlægsarbejder i bymæssig bebyggelse uden at have krav på erstatning, henviste anlægsmyndigheden til Ta I 2/12 (Ti1), jf. Miljøretlige Afgørelser og Domme 2021 s.2861 samt dom af 2. november 2017 afsagt af Retten i Randers i sag BS 8-1415/2012.

Anlægsmyndigheden anførte, at erstatningen for tab som følge af opsigelsen skal fastsættes efter erhvervslejeloven § 66, stk. 2 og 3, om erhvervsbeskyttede lejemål.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at erstatning af flytteomkostninger alene omfatter den 'rene' flytteudgift, mens udgifter til indretning af nye lokaler m.v. ikke er omfattet.

For så vidt angår tab af inventar lagde anlægsmyndigheden til grund, at ekspropriationskommissionen på baggrund af besigtigelse af lejemålet har vurderet, at der var inventar, som ikke kunne tages med til det nye lejemål, og/eller at der var inventar, som tabte værdi som følge af flytningen. Anlægsmyndigheden påstod den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning for denne post stadfæstet.

Med hensyn til driftstab i flytteperioden gjorde anlægsmyndigheden gældende, at det ikke er den mistede omsætning, der skal erstattes, men den mistede indtjening. Anlægsmyndigheden påstod den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning for denne post stadfæstet.

For så vidt angår tab af goodwill henviste anlægsmyndigheden til erhvervslejelovens § 66, stk. 3, hvorefter godtgørelsen for tab af goodwill skal beregnes med udgangspunkt i virksomhedens årlige nettooverskud, medmindre dette på grund af særlige forhold vil være urimeligt. Anlægsmyndigheden har anvendt lejers nettooverskud fra 2017-2019, da 2020 af lejer blev betegnet som et atypisk år. I denne forbindelse anførte anlægsmyndigheden, at afståelsesretten i henhold til lejekontrakten var udløbet,

og erstatningen derfor skal fastsættes efter § 66, stk. 3. Anlægsmyndigheden påstod derfor den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning for denne post stadfæstet.

Lejer påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således erstatningen forhøjes. Lejeren henviste til de synspunkter, der blev gjort gældende af lejers advokat under sagens behandling for ekspropriationskommissionen, jf. advokatens indlæg af 10. marts 2022.

Lejer fremhævede, at han er frataget sit lejemål, der havde løbet i 27 år, og hvorfra han drev sin næstbedste butik. Erstatningen bør fastsættes til, hvad han kunne afstå butikken til i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet. Overskuddet i forretningen havde været mindst 300.000 kr. om året hvorfor erstatningen bør være 10 og mindst 5 gange dette; han ville aldrig have solgt butikken for et beløb svarende til den erstatning, der er fastsat af ekspropriationskommissionen.

Desuden anførte lejeren, at erstatningen bør omfatte alle udgifterne i forbindelse med flytningen af butikken til nye lokaler, som også skulle indrettes.

Hvad særligt angår lejers driftstab i flytteperioden, 15. – 31. juli, henviste lejeren til, at den påklagede afgørelses skønsmæssige fastsættelse af et beløb på 20.000 kr. er baseret på den antagelse, at der i denne periode er en lavere kundetilgang. Denne antagelse blev bestridt af lejeren, som anførte, at juli måned var den vigtigste salgsmåned.

Lejer oplyste tillige, at han i januar 2023 havde måttet lukke butikken efter flytningen til lokalerne i Hvidovre.

Sagens udsættelse

Efter at taksationskommissionen blev bekendt med, at retten i Hillerød den 24. februar 2023 har afsagt konkursdekret angående lejer udsatte taksationskommissionen afgørelsen af nærværende sag indtil videre og underrettede bostyret herom med anmodning om oplysning om konkursboets eventuelle indtræden i og/eller bemærkninger til sagen.

Konkursboets kurator svarede ved e-mail af 25. april 2023:

> *"Med henvisning til ovennævnte sag skal jeg på konkursboet vegne anmode om, at der træffes afgørelse i sagen på det på nuværende tidspunkt foreliggende grundlag.*
>
> *Konkursboet har ikke yderligere bemærkninger til sagens materiale eller behandling.*
>
> *Boet anmoder om at modtage afgørelsen, når den måtte være truffet, ligesom erstatning bedes overført til konkursboet.* kontonummer *med anførelse af j.nr. 81175*

Med venlig hilsen/Kind regards
David Slatcher
Advokat (L) | Partner"

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Sagen angår spørgsmål om erstatning til lejer i forbindelse med ekspropriationsindgreb som led i arbejdet med anlæg af en letbane. jf. lov nr. 165 af 26/02/2014 Lov om Letbane på Ring 3 med ændringer ved lov nr. 657 af 08/06/2016. Sagens erstatningsspørgsmål angår dels lejers tab på grund af midlertidig omsætningsnedgang dels lejers udgifter og tab i forbindelse med fraflytning af lejemålet som følge af opsigelse foranlediget af ekspropriationsindgrebet.

Spørgsmålet om erstatning for midlertidig omsætningsnedgang på grund af bygge- og anlægsarbejderne i perioden inden lejers fraflytning skal afgøres efter naboretlige regler. Det er efter disse afgørende, om de midlertidige gener som følge af bygge- og anlægsarbejdet overstiger, hvad der med rimelighed må påregnes på den pågældende lokalitet. Som anført af ekspropriationskommissionen må der i bymæssige områder, og ikke mindst i nærheden af trafikknudepunkter, i almindelighed påregnes omfattende bygge- og anlægsarbejder. Efter oplysningerne i sagen, herunder det fremlagte fotomateriale, var der i hele perioden uhindret adgang til lejers butik. Med henvisning hertil og af de grunde, der i øvrigt er anført af ekspropriationskommissionen, er taksationskommissionen enig med denne i, at tålegrænsen ikke er overskredet, og at lejer derfor ikke har krav på erstatning for tab foranlediget af eventuel midlertidig omsætningsnedgang.

Taksationskommissionen lægger ligesom ekspropriationskommissionen til grund, at der er tale om et erhvervsbeskyttet lejemål, jf. erhvervslejelovens § 62 og § 86, stk. 2. Kommissionen har herved navnlig lagt vægt på, at lejeren har drevet sin virksomhed i de lejede lokaler i 27 år, værdien af lejerens kundekreds og det forhold, at en del af lejerens omsætning efter sagens oplysninger stammer fra kunder, der handler hos lejeren i forbindelse med transport til og fra Lyngby Station. Ved opsigelsen har lejeren derfor krav på erstatning i henhold til erhvervslejelovens § 66.

Værdien af mistet kundekreds (goodwill), jf. erhvervslejelovens § 66, stk. 3, opgøres efter fast praksis til 1 års nettooverskud før renter og afskrivninger beregnet som gennemsnittet af nettooverskuddet i de seneste 3 år, medmindre dette på grund af særlige forhold ville være urimeligt. Taksationskommissionen finder ikke holdepunkt for at lægge til grund, at der i nærværende sag foreligger særlige forhold, som kan begrunde en fravigelse af den nævnte faste praksis. I den forbindelse bemærkes, at lejerens afståelsesret i henhold til fremlejekontrakten fra 1995 kun gjaldt i 10 år.

Taksationskommissionen tiltræder, at der ved fastsættelsen af godtgørelsen ses bort fra de af lejer fremlagte regnskabsoplysninger for butikken vedrørende 2020. Taksationskommissionen lægger herved vægt på, at den uafhængige revisors revisionspåtegning i Årsrapporten for 2020 for hele lejer indeholder en "afkræftende konklusion", der er begrundet i, at it-problemer bl.a. havde medført "udfordringer og fejl ved den løbende bogføring."

Desuden indeholder den uafhængige revisors revisionspåtegning i alle de til Erhvervsstyrelsen indsendte årsrapporter for 2017-19 "konklusion med forbehold " grundet bl.a. it-problemer. På denne baggrund finder taksationskommissionen ligesom ekspropriationskommissionen, at sammenhængen mellem de fremlagte regnskabsoplysninger og årsrapporterne er vanskelig at gennemskue.

Taksationskommissionen fastsætter derfor ud fra en samlet vurdering af sagens oplysninger skønsmæssigt gennemsnittet af de seneste 3 års nettooverskud og dermed godtgørelsen for mistet kundekreds til 400.000 kr. I den forbindelse bemærkes, at anlægsmyndighedens beregning, som ligger til grund for fastsættelsen af godtgørelsen i påklagede kendelse, så vidt ses ikke nærmere forholder sig til eller tager højde for, at lejer ifølge dennes advokat skiftede regnskabssystem i 2019, således at det samlede nettooverskud (før skat og afskrivninger) dette år udgjorde 502.432 kr., hvilket beløb fremkom ved sammenlægning af de relevante beløb fra de to indsendte balancer for 2019, jf. e-mail af 10. marts 2022 (materialesamling s 41, jf. s. 83 og 89).

For så vidt angår erstatning for flytteomkostninger, tab på inventar, driftstab i flytteperioden samt godtgørelse for sagkyndig bistand under sagens behandling for ekspropriationskommissionen, stadfæster taksationskommissionen ekspropriationskommissionens afgørelse af de grunde, som er anført af ekspropriationskommissionen.

Konklusion

Erstatningen fastsættes herefter således:

For omkostninger i forbindelse med flytning:……. 75.000 kr.
For værdiforringelse af inventar: ……..50.000 kr.
For driftstab i flytteperiode: ……..20.000 kr.
For mistet kundekreds (goodwill):…… 400.000 kr.

Erstatning i alt: ……..545.000 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand for ekspropriationskommissionen: 15.000 kr.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), jf.

lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer). I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Peter Møgelvang-Hansen

Karl Frandsen

Susanne Nielsen

Erling Rørdam

Tina Ortmann

/ Nanna Ingemann Pedersen

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 2. juni 2023

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

