UDSKRIFT AF PROTOKOLLEN
FOR
OVERTAKSATIONSKOMMISSIONEN
FOR NORD- OG VESTSJÆLLAND

Forretningen den 7. februar 2018
TS 82001-00037

Fastsættelse af erstatning i anledning af Holbæk Kommunes ekspropriation af areal til cykelsti på Vej 1 **i Holbæk kommune.**

Onsdag den 7. februar 2018 afholdt Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland forretning.

Til stede var formanden for kommissionen, kontorchef, cand.jur. Bo Tarp og medlemmerne Knud Birk Iversen og Erling Rørdam.

Landinspektør Henning Østergaard var mødt med henblik på at bistå kommissionen.

Protokollen førtes af fuldmægtig, cand. jur. Oscar Lica Larsen, Taksationssekretariatet.

For Holbæk Kommune mødte landinspektør Michael Leth-Espensen og vejtekniker Erik Knudsen.

For og med lodsejer Virksomhed 1 mødte direktør Person 1 og bestyrelsesformand Person 2 sammen med advokat Gert Lund, Interlex Advokater.

Forretningen indledtes ved besigtigelse kl. 9.00 på Adresse 1 , 4300 Holbæk. Besigtigelsen omfattede ejendommen matr.nr. 1 Langerød, Holbæk Jorder, hvorfra afstås 260 m^2 permanent og 110 m^2 til midlertidigt arbejdsareal.

Forretningen henlagdes herefter til Holbæk Kommunes lokaler på Rådhuset, Kanalstræde 2, 4300 Holbæk.

Advokat Gert Lund har på vegne af Virksomhed 1 den 13. maj 2017 anmodet om at få den af Taksationskommissionen i Vestsjælland afsagte kendelse af den 4. maj 2017 indbragt for Overtaksationskommissionen. Ankebegæring, udskrift af Taksationskommissionens kendelse og øvrige sagsakter for Taksationskommissionen og Overtaksationskommissionens var fremlagt.

Taksationskommissionen har den 4. maj 2017 afsagt følgende kendelse:

”Den omhandlede ekspropriation må, som af Vejdirektoratet anført, anses som en videreførsel af et planlagt stisystem fra Holbæk bymidte til Søstrup, der indebærer sikring af også bløde trafikanter på vejene. Dette har konkret nødvendiggjort et ganske ringe indgreb i form af ekspropriation af 260 m^2 ud af et samlet areal på 6.233 m^2, dvs. ca. 4 % af det samlede areal.

Grundejeren har anerkendt den af kommunen foretagne beregning talmæssigt, men ikke størrelsesmæssigt, da tabet af parkeringspladser opgøres alene på basis af en beregning af indgrebets betydning for parkeringsforholdene og har hertil henvist til, at selve indgrebet ikke i sig selv indebærer en tilført fordel for grundejeren. Parkeringspladserne bør være i nærheden af de butikker pladserne skal betjene, og det er slet ikke tilfældet efter grundejerens opfattelse.

Hertil må kommissionen udtale, at der ikke på nogen af arealerne er aftegnet båse til en maksimal udnyttelse af parkeringsarealerne. Dette afføder en stor usikkerhed om antallet af parkeringspladser, der er tabt ved indgrebet. Kommissionen må efter besigtigelse konstatere, at de 5 tabte pladser må være det maksimale og det på et område, hvor lastbiler og anden tung trafik passerer til gene for kunderne for at kunne losse på den anden side af ejendommen. En gene der ikke er forværret væsentligt ved indgrebet.

Når henses hertil findes erstatningsparkeringspladserne at udgøre en velkommen mulighed for tillæg af pladser til kunderne i de to forretninger. Den omstændighed, at der er længere fra den større parkeringsplads sydvest for bygningen til indgangen til den senest åbnede møbelforretning, ses ikke at være en af indgrebet affødt gene, men hovedsagelig forårsaget af grundejerens egen reduktion af parkeringspladserne nordøst for bygningen ved opførelse af en kiosk tæt på oversigtservitutten ud til Vej 1 .

Den af grundejeren foretagne opgørelse af tab af p-pladser sammenholdt med prisen for nyetablering af p-pladser på erstatningsarealet ved vejbyggelinjen ses ikke som ensidig indhentet erklæring at kunne tillægges betydning i sagen, lige så lidt som det påståede værditab affødt af ekspropriationen af de 260 m^2, jf. erklæring af 10. marts 2017. Den påståede værdiforringelse må for størstepartens vedkommende tilskrives markedsforholdene på stedet.

Når således henses til den af Holbæk kommune tilbudte erstatning for tab af 5 parkeringspladser sammenholdt med pristilbud af 13. oktober 2016, hvor en parkeringsplads beløber sig til ca. 23.000 kr., findes den af kommunen foretagne beregning, om end med andet udgangspunkt, at være rimelig fastsat størrelsesmæssigt. Herefter finder taksationskommissionen at måtte tiltræde Holbæk kommunes beregning af erstatning for ekspropriation af 260 m^2.

Da de mulige erstatningsparkeringspladser ikke har udmøntet sig i et egentlig realiseret projekt, findes det ikke for tiden nødvendigt at tage stilling til en eventuel af indgrebet tilført og adækvat fordel til afkortning i en eventuel erstatning.

Derfor bestemmes:

Holbæk Kommune skal i anledning af ekspropriation til cykelsti på Vej 1 betale følgende erstatning til Virksomhed 1 , Adresse 1 , 4300 Holbæk:

Erstatning for blivende rådighedsindskrænkning svarende til 260 m2 à 150,00 kr./ m^2	39.000,00 kr.
Tab af P-pladser, 5 stk. à 24.300 kr.	121.500,00 kr.
Erstatning for midlertidige rådighedsindskrænkninger	5.000,00 kr.
I alt	165.500,00 kr.

Hertil kommer honorar for advokatbistand, der betales med 15.000,00 kr.

Erstatningsbeløbene forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, til betaling sker, med en årlig rente svarende til Nationalbankens diskonto på ekspropriationstidspunktet.

Udgifterne ved Taksationskommissionens behandling af sagen betales af Holbæk Kommune. ”

Advokat Gert Lund fremsatte på vegne af Virksomhed 1 påstand om, at Holbæk Kommune skal betale en ekspropriationserstatning på kr. 2.847.600,00, som fremkommer således:

Udgifter til etablering af p-pladser ekskl. moms	808.600,00 kr.
Erstatning for ekspropriation af 260 m^2 à 150 kr./m2	39.000,00 kr.
Værdiforringelse af ejendommen	2.000.000,00 kr.

Desuden fremsattes påstand om tilkendelse af godtgørelse for sagkyndig bistand.

Advokat Gert Lund anførte til støtte for påstanden følgende:

Isoleret set er der arealmæssigt tale om et mindre indgreb.

Problemstillingen er, at det ekspropriative indgreb bevirker, at antallet af mulige p-pladser på ejendommen reduceres væsentligt, og antallet af p-pladser er af helt fundamental betydning for ejendommens værdi som erhvervsudlejningsejendom.

Endvidere bevirker det ekspropriative indgreb, at tilkørselsforholdene til og fra ejendommen, særligt for så vidt angår varelevering, besværliggøres i betydelig grad.

Vedrørende antal mistede parkeringspladser henvistes til indlæg af den 21. september 2016, bilag B - opmåling af arealet mod Vej 1 med daværende parkeringspladser - og bilag C - kort udvisende parkeringsforhold. Disse to kort dokumenterer, at der afstås 28 p-pladser (70 m: 2,5 m pr. parkeringsplads) på arealet parallelt med Vej 1 på den østlige side af bygningsmassen på ejendommen.

Som det fremgår, var der før det ekspropriative indgreb plads til vinkelret parkering. Kunder og lejere altid har således altid parkeret vinkelret på dette område af ejendommen.

Ejerne kan ikke godtage den af Holbæk Kommune udfærdigede tegning med angivelse af, at der før det ekspropriative indgreb alene var 14 pladser ud fra en betragtning om, at parkering skal ske som skråparkering.

De faktiske forhold var, som anført ovenfor, både for så vidt angår kunder og lejere, at parkering altid skete som vinkelret parkering, og at der før det ekspropriative indgreb var plads til vinkelret parkering.

I den forbindelse skal endvidere oplyses, at der ikke var og ikke kan stilles krav om afmærkede p-båse på det private parkeringsareal. Der henvistes til fremlagt materialesamling af den 23. september 2016, s. 13, artiklen "Parkering på privat område".

Ejerne ønsker desuden ikke at pålægge lejere krav om, hvorledes parkering skal foregå på arealet, da det frygtes, at dette kan have betydning for nuværende og fremtidige udlejningsmuligheder og -vilkår.

Ved behov for opstregning og andre tiltag til håndtering af kørselsforholdene på parkeringsarealet ønsker ejerne at blive holdt skadesløse for udgiften hertil, idet behovet herfor er opstået som følge af indgrebet.

Efter det ekspropriative indgreb vil der ikke længere være mulighed for vinkelret parkering og det af Holbæk Kommune stillede forslag om, at parkering efter indgrebet skal foretages som parallelparkering, er ikke realistisk. Det vil med overvejende sandsynlighed ikke være muligt at få kunderne til at foretage parallelparkeringer, og såfremt det måtte være tilfældet, vil der alene fremover være ni parkeringspladser.

Udover, at der som anført mistes et betydeligt antal p-pladser, bevirker det ekspropriative indgreb tillige som anført, at kørselsforholdene til, fra og på ejendommen bliver besværliggjort i væsentligt omfang. Allerede med de nuværende kørselsforhold til, fra og på ejendommen er der udfordringer for varebiler, lastbiler samt renovationsvogne m.v. til ejendommens butikker.

Konkret til den af Holbæk Kommune tilbudte erstatning på kr. 165.000 bemærkes:

Holbæk Kommune tager i sin erstatningsopgørelse udgangspunkt i, at der alene mistes fem p-pladser, hvilket ikke er korrekt, jf. ovenstående.

Vedrørende det af Holbæk Kommune tilbudte erstatningsbeløb pr. p-plads på kr. 24.300 skal henvises til, at Højesteret ved ekspropriation af udlejede p-pladser har fastsat erstatningen til den årlige leje, kapitaliseret med faktor 10.

Overføres ovennævnte princip på nærværende sag, svarer det af Holbæk Kommune tilbudte beløb på kr. 24.300 pr. p-plads til, at hver p-plads årligt kan indbringe kr. 2.430 i lejeindtægt eller alene ca. kr. 200 pr. måned.

Det gøres gældende, at lejeindtægten for en p-plads repræsenterer en betydeligt højere værdi.

For så vidt angår den af Holbæk Kommune tilbudte erstatning på kr. 150 pr. m^2 skal bemærkes, at dette beløb ikke efter lodsejers opfattelse svarer til prisen i handel og vandel for byggemodnet erhvervsjord i området.

Under mødet den 26. september 2016 oplyste landinspektør Østergaard, at en vejbyggelinje ikke forhindrer anlæggelse af et parkeringsareal, og det blev under mødet aftalt, at grundejeren udarbejder projekt til anlæggelse af parkeringsareal helt eller delvist inden for vejbyggelinjen, der strækker sig langs med omfartsvejen - alt i samarbejde med kommunens tekniker til godkendelse af parkeringsanlæggets indretning.

Ved skrivelse af 1. december 2016 fremsendte lodsejers repræsentant til Taksationskommissionen i overensstemmelse med det aftalte under mødet med Taksationskommissionen den 26. september 2016 projekt til anlæggelse af parkeringsareal helt eller delvist indenfor vejbyggelinje og lod indhente Holbæk Kommunes bemærkninger hertil.

Som anført i lodsejers repræsentants skrivelse af 1. december 2016 til Taksationskommissionen anfører Holbæk Kommune, at samlet set er det kommunens tekniske vurdering af skitseforslaget, at det i en let modificeret form vil være en brugbar model for at øge antallet af parkeringspladser på ejendommen.

Der er indhentet tilbud på at etablere 33 nye p-pladser. Etablering af de 33 nye p-pladser forudsætter imidlertid, at der inddrages 2 x 2 af de nuværende p-pladser, i alt fire p-pladser.

Det bevirker, at lodsejer samlet set mister 32 p-pladser, som kan erstattes af 33 nye p-pladser i henhold til tilbuddet fra Virksomhed 2 . Udgiften ved at etablere de 33 nye p-pladser er i henhold til overslag på kr. 808.600,00 ekskl. moms.

Lodsejer vil således ved at blive tilkendt en erstatning på kr. 808.600,00 ekskl. moms sandsynligvis kunne etablere p-pladser til erstatning for de eksproprierede p-pladser. Det bemærkes i den forbindelse, at der er tale om et overslag fra Virksomhed 2 , og det vil være lodsejers risiko, om parkeringspladserne kan etableres indenfor det givne overslag.

Ved udgiften til etablering af p-pladser skal det i øvrigt tages i betragtning, at der vil medgå udgifter til nedtagning og genopsætning af 8 flagstænger mod omfartsvejen. Hertil kommer, at lodsejer selv skal stille det areal til rådighed, som erstatningsparkeringspladserne skal etableres på.

Selvom lodsejer tilkendes et beløb på kr. 808.600,00 + moms til etablering af erstatningsparkeringspladser, vil lodsejer imidlertid ikke have opnået fuldstændig erstatning.

Etablering af erstatningsparkeringspladser vil ikke fuldt ud afhjælpe de besværliggjorte tilkørselsforhold på og ved ejendommen. Af sagen fremgår billeder af påkørsel af lodsejers bygning som følge af de vanskeliggjorte kørselsforhold ved ejendommen. Påkørslen er sket efter mødet med Taksationskommissionen.

Efter det afholdte møde med Taksationskommissionen den 26. september 2016 har lodsejer arbejdet videre med sine bestræbelser på at få samtlige lejemål i bygningen udlejet.

Det er lykkedes, men lodsejer har været nødsaget til at give en lejereduktion som følge af ændrede parkeringsforhold samt tilkørselsforhold til og på ejendommen.

Lodsejer har efter det seneste møde med Taksationskommissionen udlejet 990 m^2 til Virksomhed 3 . Lejemålet var udbudt til kr. 850,00 pr. m^2, men lejen måtte reduceres til kr. 667,00 pr. m^2, dvs. en reduktion på kr. 183,00 pr. m^2.

Lejemålet var som anført på 990 m^2, og en lejenedsættelse på kr. 183,00 pr. m^2 svarer til en lejenedsættelse på årligt kr. 181.170,00.

Lodsejer opererer med en afkastningsprocent på 7 %, hvorefter en beregnet værdiforringelse af ejendommen kan opgøres til kr. 2.590.000,00.

Sammenfattende gøres det gældende, at der som følge af det ekspropriative indgreb indtræder et betydeligt værdifald på ejendommen. Dette uanset, at der eksproprieres forholdsvis få kvadratmeter fra ejendommen. Dette skyldes, at indgrebet er så fundamentalt for brugsværdien af ejendommen.

Ved en erstatning i størrelsesordenen kr. 2.847.600,00 er lodsejer ikke blevet tilkendt andet og mere end fuldstændig erstatning. Forskellen i værdien af ejendommen før og efter det ekspropriative indgreb vil være på mindst kr. 2.847.600,00.

Anlæg af erstatningsparkeringspladser vil afhjælpe, men ikke fuldstændig fjerne de betydelige gener, som det ekspropriative indgreb har påført ejendommen. Hertil kommer som anført, at lodsejer selv skal stille det areal til rådighed, som erstatningsparkeringspladserne skal etableres på.

Vedrørende påstanden om godtgørelse for sagkyndig bistand bemærkedes, at sagen af flere omgange har været udsat og lodsejers advokat har måttet bidrage med flere indlæg, tilhørende bilag og materialesamlinger. Således påstås den tilkendte godtgørelse på kr. 15.000 forhøjet.

Holbæk Kommune nedlagde påstand om, at erstatningen fastsættes til 165.500 kr., der fremkommer således:

Erstatning for arealerhvervelse (handelsværdien): 260 m^2 à 150 kr./ m^2	39.000 kr.
Tab af 5 p-pladser/ udgifter til etablering af 5 p-pladser	121.500 kr.
Erstatning for midlertidig rådighedsindskrænkning i anlægsfasen	5.000 kr.

Holbæk Kommune gjorde opmærksom på, at arealerhvervelsen ved endelig opmåling er opgjort til 223 m^2.

Virksomhed 1 har krav på fuldstændig erstatning for det tab, som Virksomhed 1 er blevet påført som følge af ekspropriationen, jf. grundlovens § 73.

De grundlæggende erstatningsretlige betingelser finder anvendelse, herunder:
- at skadelidte skal dokumentere det økonomiske tab,
- at der skal være årsagsforbindelse,
- at der skal være adækvans, dvs. påregnelighed og
- at skadelidte skal opfylde sin tabsbegrænsningspligt.

Tabet skal vurderes på det tidspunkt, hvor ejeren får meddelelse om ekspropriation.

Holbæk Kommunes ekspropriation har medført afståelse af et areal, der blev benyttet til parkeringsareal. Arealet udgør 260 m^2.

Ved erstatningens fastsættelse er der på denne baggrund taget udgangspunkt i erstatning for arealafståelse og erstatning for ulemper, herunder midlertidige og varige ulemper.

Holbæk Kommune vurderer, at erstatningen kan fastsættes på baggrund af to forskellige scenarier:

a) Erstatning for mistet areal og nedgang i antallet af parkeringspladser *eller*
b) Erstatning for mistet areal og etablering af 5 nye parkeringspladser.

Hertil skal i begge scenarier tillægges tab ved midlertidig rådighedsindskrænkning.

Det gøres gældende i overensstemmelse med advokat Gert Lunds nedlagte påstand, at markedspris for afståelsen kan fastsættes til 260 m^2 à 150 kr., i alt 39.000 kr.

Hertil kommer, at Holbæk Kommune anerkender, at der lides et tab i form af maksimalt 5 stk. mistede parkeringspladser, og at dette har udgjort en særlig brugsværdi af arealet. Som tidligere anført, har ejer aldrig optimeret sit parkeringsareal ved at afmærke p-pladser. Af samme grund har arealet

ikke været anvendt optimalt, ligesom det efterfølgende har været vanskeligt at opgøre antallet af p-pladser. Holbæk Kommune har på denne baggrund anvendt Vejdirektoratets retningslinjer for anlæggelse af p-pladser.

Ved optimering af arealet er antallet af mistede p-pladser opgjort til 5 stk. Dette er hidtil opgjort som en skønsmæssig værdi af mistede 5 stk. parkeringspladser svarende til prisen for at indbetale til parkeringsfond med fradrag af handelsværdien. Erstatningen for varig ulempe i form af 5 stk. mistede parkeringspladser er opgjort til 5 p-pladser af 24.300 kr., i alt kr. 121.500 kr. Ved beregningen er der lagt vægt på, hvad det ville have kostet en grundejer i midtbyen at indbetale til parkeringsfond, som følge af et utilstrækkeligt antal p-pladser på egen ejendom (cirkulære nr. 10 af 17/01/1994 om kommunale parkeringsfonde, jf. Holbæk Kommunes vedtægter for parkeringsfond).

I anlægsperioden måtte ejer tåle et midlertidigt tab af p-pladser i 2 måneder, nærføringsgener, midlertidigt arbejdsareal, afspærring i anlægsperioden mv., som samlet skønsmæssigt er opgjort til 5.000 kr.

Erstatningsfastsættelse ved mistet areal og etablering af 5 nye parkeringspladser

Under sagen er det kommet frem, at ejer ønsker at etablere parkeringspladser inden for vejbyggelinjen langs Vej 2 og dette har ejer således medtaget i erstatningsopgørelsen.

Vejbyggelinje

Af servitut af 06-08-1969 med løbenummer 10238-21, som er tinglyst på ejendommen, er der pålagt en vejbyggelinje på arealet ud mod Vej 2 : "Byggelinjeafstanden er 20,0 m hvortil tillægges 1,5 gange højdeforskellen + 1,0 m". Hele arealet som påtænkes anvendt til udvidelse af parkeringspladsen ligger således indenfor vejbyggelinjen.

Efter lov om offentlige veje, § 40, stk. 2, kan der bl.a. ikke uden vejmyndighedens tilladelse etableres anlæg og indretning af blivende art indenfor vejbyggelinjen.

Formålet med en vejbyggelinje er at sikre hensynet til trafikken på bestående veje ved at holde aktiviteter i en passende afstand samt at undgå unødvendige omkostninger for eller vanskeliggørelse af et senere vejanlæg.

Vejmyndigheden har tilkendegivet accept af at etablere parkeringspladser i vejbyggelinjen i overensstemmelse med skitseforslag af 13. oktober 2016. En accept vil forudsætte ansøgning om dispensation fra vejbyggelinjen og vil være betinget af vilkår om, at der ikke ydes erstatning for tab af anlæg, hvis arealet senere inddrages til vejformål.

Ved accept til p-pladser indenfor vejbyggelinjen, gives der mulighed for udnyttelse af et ubenyttet areal med begrænset mulighed for anvendelse.

Accept efter vejlovens § 40, stk. 2, har ikke direkte tilknytning til ekspropriationen, men skal alligevel ses i tilknytning hertil, hvis erstatning skal opgøres ved etablering af 5 nye p-pladser.

Holbæk Kommune gør på denne baggrund gældende, at værdien af at anlægge 5/33 p-pladser i vejbyggelinjen opvejer brugsværdien af det eksproprierede areal, hvorfor erstatningen efter denne model alene bør fastsættes til handelsværdien, dvs. 260 m^2 à 150 kr., i alt 39.000 kr.

Virksomhed 1 vurderes således ikke at lide et økonomisk tab som følge af ekspropriationen, udover handelsværdien for mistet areal, da mistede p-pladser og ulemperne herved opvejer værdien af at anvende byggelinjeareal til parkeringsanlæg.

Ved erstatningsopgørelse ved etablering af 5 nye parkeringspladser, anerkender Holbæk Kommune samtidig, at der skal betales rimelige udgifter til etablering af 5 p-pladser. Holbæk Kommune kan i den forbindelse ikke anerkende advokat Gert Lunds opgørelse for etablering af 33 p-pladser, da dette er et meget fordyrende projekt i forhold til at etablere 5 p-pladser.

Hertil kan bemærkes, at der vil skulle ske fradrag for fordele, jf. vejlovens § 103, stk. 2.

Det kan i øvrigt bemærkes, at opgørelsen til indbetaling til Holbæk Kommunes parkeringsfond tager udgangspunkt i, hvad det koster at etablere en ny parkeringsplads i midtbyen, hvorfor det gøres gældende, at der ikke er væsentlig forskel på opgørelsen for 5 mistede p-pladser og udgifter til etablering af 5 nye p-pladser på arealet.

Bemærkninger til advokat Gert Lunds erstatningsopgørelse

Opgørelse af udgifter til etablering af 33 nye p-pladser

Advokat Gert Lund har som dokumentation for tab vedlagt tilbud fra Virksomhed 2
.

Tilbuddet angår etablering af 33 nye p-pladser som indbefatter jordprøver, deponering af jord, opbygning af underlaget, etablering af 2 stk. vejbrønde der tilsluttes eksisterende vejbrønde, støttemur mod omfartsvejen samt etablering af 2 stk. rørmasteanlæg til flagstænger.

Hvis det anerkendes, at der er mistet 5 p-pladser gøres det gældende, at Holbæk Kommune maksimalt kan tilpligtes at betale udgifter til etablering af 5 nye p-pladser, og således ikke som opgjort af advokat Gert Lund 33 p-pladser. Der er således også udgifter forbundet med det foreslåede projekt, som ikke ville være opstået ved alene at udvide med 5 p-pladser, herunder etablering af 28 p-pladser, 2 stk. vejbrønde, støttemur og rørmasteanlæg. Det viste projekt er således meget fordyrende i forhold til det tab af parkeringspladser, som Holbæk Kommune har påført ejer ved ekspropriation, og som vi kan tilpligtes at erstatte.

Erstatning for værdiforringelse af ejendommen

Det er gjort gældende af advokat Gert Lund, at ekspropriationen har vanskeliggjort udlejning og medført reduceret lejeindtægt. Det er gjort gældende, at Holbæk Kommune skal erstatte en værdiforringelse på 2 mio. kr.

Holbæk Kommune finder ikke, at der er påvist årsagssammenhæng mellem ekspropriation af et mindre areal og ejers vanskeligheder ved at udleje ejendommen. Det kan i øvrigt bemærkes, at der over en længere periode har været udfordringer med at udleje lejemål i visse dele af "Megacentret",

og at dette således kan tilskrives de almindelige markedskræfter. Det bemærkes ligeså, at det ene af ejendommens lejemål ikke var udlejet ekspropriationstidspunktet. Hvis parkeringspladser skulle have været et afgørende parameter for udlejning, kan det ligeledes undre, at ejer ikke har afmærket parkeringspladser på arealet for at optimere anvendelsen.

Den altovervejende hovedregel ved erstatningsopgørelse er at erstatte handelsværdien, som opgjort ovenfor til 39.000 kr. Som alternativ kan erstatningen fastsættes til brugsværdien, hvis arealet har en særlig værdi for ejer (afkastningsværdien).

Holbæk Kommune har ved ovennævnte erstatningsopgørelser anerkendt ejers brug af arealet til parkering, hvilket er medtaget i erstatningsopgørelsen. Holbæk Kommune kan imidlertid ikke anerkende en værdiforringelse herudover på 2 mio. kr., og finder ikke, at ejer har godtgjort, at tabet – hvis det overhovedet kan opgøres i den størrelsesorden – skyldes ekspropriationen.

Parterne forlod herefter mødelokalet.

Kommissionen afsagde efter drøftelse af sagen og votering sålydende

KENDELSE

Overtaksationskommissionen vurderer, at det ekspropriative indgreb ændrer kørsels- og parkeringsforholdene på ejendommen væsentligt. Efter kommissionens opfattelse er spørgsmålet således ikke kun om der kan etableres færre parkeringspladser på tilkørselsarealet og, hvorledes disse indrettes – som parallelparkering – i stedet for, som tidligere, vinkelret parkering. De dårligere adgangs- og parkeringsforhold må antages at have indflydelse på potentielle kunders valg af netop dette indkøbssted.

Kommissionen har bemærket sig lodsejers planer om at indrette 33 erstatningsparkeringspladser på græsarealet ud mod Vej 2 med henblik på at skabe bedre kørselsforhold og et tilstrækkeligt antal kundeparkeringspladser. Det ekspropriative indgreb berettiger imidlertid ikke lodsejeren til at få dækket omkostningerne til dette projekt, da lodsejeren herved får en række fordele, der går ud over den berettigede erstatning.

Omvendt vil en erstatning baseret på kommunens beregning af tab af 5 parkeringspladser efter kommissionens opfattelse ikke kunne anses for fuld erstatning som konsekvens af det ekspropriative indgreb af de ovenfor nævnte grunde.

Overtaksationskommissionen fastsætter herefter skønsmæssigt erstatningen for forringede adgangsforhold og tab af parkeringspladser/etablering af erstatningsparkeringspladser til 500.000 kr.

Overtaksationskommissionen tilkender lodsejer 25.000 kr. i godtgørelse for sagkyndig bistand for begge instanser.

Herefter

bestemmes:

Holbæk Kommune skal til Virksomhed 1 betale erstatning for:

Forringede adgangsforhold og tab af parkeringspladser/etablering af erstatningsparkeringspladser	500.000 kr.
Erstatning for midlertidige rådighedsindskrænkninger	5.000 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand	25.000 kr.

Holbæk Kommune betaler omkostningerne ved kommissionernes virksomhed, jf. § 111, stk. 2, i lov om offentlige veje (vejloven).

Bo Tarp

Erling Rørdam **Knud Birk Iversen**

Udskriftens rigtighed bekræftes
Viborg, den 8. marts 2018

Oscar Lica Larsen

Klagevejledning:
Ovenstående afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Eventuelt 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.