Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm

Kendelse

Den 11. oktober 2023

Sagsnr. 2023-122914

Sagens parter:

Ejer: Københavns Kommune

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 7mn Hjortespring

Beliggende: Persillehaven 44

2730 Herlev

Mod

Planmyndighed: Herlev Kommune

(herefter benævnt planmyndigheden)

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om erstatningsfastsættelse ved overtagelse af ejendommen matr.nr. 7mn Hjortespring i henhold til planlovens § 48.

Onsdag den 11. oktober 2023, ca. kl. 9:00 samledes Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm på Persillehaven 44, 2730 Herlev. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor emeritus Peter Møgelvang-Hansen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer, cand.jur. Susanne Nielsen og landinspektør Søren Kjerside Hansen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, cand.jur. Michael Jonasen og ejendomsmægler Keld Vigh Kristensen.

Sagen er indbragt for overtaksationskommissionen ved brev af 16. marts 2023 fra Teamleder, cand.jur. Sune Nyvang Blohm på vegne af lodsejer. Lodsejer gav møde ved Sune Nyvang Blohm og Kasper Nøregård Jørgensen.

Planmyndigheden gav møde ved advokatfuldmægtig August Emil Fiala Frederiksen fra Bech-Brunn Advokatpartnerselskab og cand.jur. Louise Coffari.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, cand.jur. Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann. Fra Taksationssekretariatet deltog desuden cand.merc.jur. Bo Jakobsen som observatør.

Sagens oplysninger

Lodsejer erhvervede ejendommen 7mn Hjortespring den 13. juni 1935. Ejendommen er beliggende i byzone med et samlet areal på 5.569 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 vurderet til en samlet ejendomsværdi på 2.283.300 kr., heraf grundværdi 2.283.300 kr. Ejendommen er ubebygget og består primært af mindre træer og krat. Ejendommen er uden hæftelser og servitutter, og ifølge udskrift fra Miljøportalen er der ikke registreret forurening på grunden.

Den 19. juni 1953 med ændringer af 11. januar 1955 blev *Byplanvedtægt for byplanområde XIII i Herlev Kommune med tillæg nr. 1, 2 og 3* vedtaget. Denne byplanvedtægt var gældende for ejendommen indtil *Lokalplan 77 For en udvidelse af Hammergårdskolen* blev vedtaget den 8. oktober 2008**.**

Ifølge Byplanvedtægtens §§ 3 og 4 kunne ejendommen opdeles i mindre parceller på minimum 720 m^2, der måtte kun opføres villamæssig boligbebyggelse med sædvanlig tilhørende udhuse og garager, og bebyggelsesgraden var 1/6 af nettogrundarealet, dvs. 928 m^2. *Lokalplan 77* udlagde ejendommen til offentlige formål til brug for kommuneskolen beliggende på naboejendommen.

Lodsejer anmodede ved brev af 22. juni 2021 planmyndigheden om overtagelse af ejendommen i henhold til planlovens § 48.

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

- KENDELSE: Taksationskommissionen i Hovedstadens protokol og kendelse af 23. februar 2023, TK 1/2022 – berigtiget den 11. september 2023 grundet tastefejl
- KLAGE: Brev af 16. marts 2023 fra Københavns Kommune
    - Bilag E – Cushman & Wakefields værdiansættelse af Persillehaven 44, 2730 Herlev af marts 2023 (vurderingsdato 22. juni 2021)
- Indbringelsesbrev af 1. juni 2022 fra Herlev Kommune
- Indlæg af 24. januar 2023 fra Herlev Kommune
    - Bilag 1 - Københavns Kommunes brev af 22. juni 2021 om anmodning om overtagelse af ejendommen
    - Bilag 2 – Colliers mæglervurdering indhentet af Herlev Kommune af januar 2022
    - Bilag a – kopi af tingbogsattest udskrevet den 5. januar 2022
    - Bilag 3 - Cushman & Wakefields mæglervurdering indhentet af Københavns Kommune af april 2022 (vurderingsdato 29. april 2022) – Se Bilag D s. 145 for mæglervurdering med rettelser på s. 13

    - Bilag 4 – Tingbogsattest udskrevet den 30. november 2021 – magen til Bilag 2, a – kopi af tingbogsattest udskrevet den 5. januar 2022 s. 74
    - Bilag 5 - BBR-meddelelse udskrevet den 11. januar 2023
    - Bilag 6 – Offentlig ejendomsvurdering 2020 udskrevet den 11. januar 2023
    - Bilag 7 – Jordforureningsattest udskrevet den 11. januar 2023
    - Bilag 8 - Lokalplan 77 – vedtaget den 8. oktober 2008
    - Bilag 9 - Byplanvedtægt XIII – vedtaget den 29. februar 1960
    - Bilag 10 – Cushman & Wakefields beregning af vurderingsscenarie nr. 1 inkl. risikoreserve
    - Bilag 11 – Cushman & Wakefields beregning af vurderingsscenarie nr. 1 inkl. risikoreserve og ændret salgspris pr. m^2
- Indlæg af 8. februar 2023 fra Københavns Kommune
    - Bilag A - E-mail fra Cushman & Wakefield af 7. februar 2023
    - Bilag B - Hjælpebilag med indtegnede sammenligningssalg (langt fra)
    - Bilag C - Hjælpebilag med indtegnede sammenligningssalg (fokuseret på kommunen)
- Mail af 10. februar 2023 fra Københavns Kommune
    - Bilag D – Cushman & Wakefields mæglervurdering indhentet af Københavns Kommune af april 2022 med rettelser på side 13 (vurderingsdato 29. april 2022)
- Indlæg af 20. september 2023 fra Herlev Kommune
- Indlæg af 25. september 2023 fra Københavns Kommune
- Indlæg af 28. september 2023 fra Herlev Kommune
    - Bilag 12 – Artikel: *Boligkøb: Hvad er god beliggenhed?:* - Videnscentret Bolius ajourført den 7. marts 2023
- Udleveret under besigtigelsen den 11. oktober 2023 af Herlev Kommune
    - Bilag 13 – Realiseret pris per m^2 for handler af fritliggende enfamiliehuse mellem den 1. juni 2020 og 30. juni 2021
    - Bilag 14 – Kort over Købelevvej 14

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen i Hovedstadens kendelse af 23. februar 2023. Kendelsens resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af den 23. februar 2023 – berigtiget den 11. september 2023

"Der er enighed om, at der skal ydes Københavns Kommune fuld erstatning for grunden, at erstatningen skal fastsættes med udgangspunkt i, hvad en uafhængig, fornuftig køber ville være villig til at betale for grunden i den stand, som den fremstår i dag, at værdiansættelsen skal ske per den 22. juni 2021, hvor Københavns Kommune fremsatte krav om, at Herlev Kommune skulle overtage ejendommen efter planlovens § 48, og at der ved værdiansættelsen skal bortses fra Lokalplan 77, men i stedet lægges til grund, at grunden er omfattet af Byplanvedtægten og med mulighed for opførsel af parcelhusbyggeri.*

Der er enighed om, at grunden i henhold til ovennævnte byplanvedtægt ville kunne udstykkes i 7 parceller af hver minimum 720 m2 og med en samlet bebyggelse på 928 m2.

Der er endelige enighed om, at værdiansættelsen skal ske på baggrund af en residualberegning.

Taksationskommissionen finder, at det ved beregningen af værdien under ovennævnte forudsætninger skal indgå i vurderingen, at Københavns Kommune er en kommune, og at det derfor må anses for mest sandsynligt, at grunden sælges til en ejendomsudvikler, og ikke at Københavns Kommune udstykker grunden i syv ikke-byggemodnede parceller til salg til privat personer med henblik på opførelse af privat bolig eller, at der sker salg til en enkelt privat person med henblik på opførelse af privat bolig og med mulighed for frastykning af dele af grunden til salg til andre privat personer. En værdiansættelse af grunden må derfor tage udgangspunkt i, at grunden sælges som en storparcel til en ejendomsudvikler.

Begge de fremlagte valuarvurderinger har beregninger, der tager udgangspunkt i, at grunden sælges som en storparcel til en ejendomsudvikler og med en gennemsnitlig kvadratmeter pris på hhv. 35.000 kr. og 36.000 kr.

Der er imidlertid taksationskommissionens vurdering, at ingen af de fremlagte vurderinger kan danne direkte grundlag for fastsættelsen af værdien af grunden. Der henvises til, at begge vurderinger er foretaget med skæringsdato i begyndelsen af 2022 og ikke per den 22. juni 2021, som er datoen for Københavns Kommunes anmodning om overtagelse, og at ingen af beregningerne er baseret på maksimal udnyttelse af bebyggelsesgraden. Det bemærkes hertil, at huspriserne generelt og men også for Herlev Kommune var stigende op gennem 2021 og frem til midten af 2022. Det er derfor taksationskommissionens vurdering, at de kvadratmeterpriser, som indgår i de to valuarberegninger, og som baserer sig på tal fra 2021 og 2022, er forhøje. Dette understøttes af nedenfor oversigt over ejendomme solgt i fri handel og vandel i Herlev Kommune i den relevante periode.*

Adresse:	***Dato:***	***Pris***	***Kvm:***	
Gammel Klausdalsbrovej 490	*20.05.21*	*kr. 3.988.000,00*	*130*	
Højdiget 9	*06.06.21*	*kr. 4.450.000,00*	*132*	
Kastagervej 32	*09.06.21*	*kr. 4.000.000,00*	*122*	
J. E. Pitznersvej 62	*09.06.21*	*kr. 4.698.000,00*	*135*	
Gadstedvej 12	*09.06.21*	*kr. 3.995.000,00*	*185*	
Tværskridtet 28	*14.06.21*	*kr. 3.875.000,00*	*135*	
Borgerdiget 123	*16.06.21*	*kr. 4.495.000,00*	*124*	
Højdiget 6	*18.06.21*	*kr. 3.950.000,00*	*107*	
Vingetoften 19	*21.06.21*	*kr. 4.250.000,00*	*140*	
Snedronningen 26	*24.06.21*	*kr. 4.350.000,00*	*178*	
Sidevolden 6	*29.06.21*	*kr. 4.600.000,00*	*143*	
Kragnæsvej 20	*06.07.21*	*kr. 4.060.000,00*	*122*	
Agerledet 10	*08.07.21*	*kr. 3.700.000,00*	*86*	
Gavlbakken 28	*08.07.21*	*kr. 3.865.000,00*	*170*	
Stadagervej 74	*17.07.21*	*kr. 3.800.000,00*	*140*	
Havnsøvej 7	*23.07.21*	*kr. 3.875.000,00*	*98*	***Gnm.snits kvm pris***
	Gennemsnit:	*kr. 4.121.937,50*	*134,1875*	*kr. 30.717,75*

Det er med henvisning hertil taksationskommissionens vurdering, at der skal tages udgangspunkt i, at der kan ske udstykning til 7 parceller hver bebygget med en ejendom på mindst 132 m2 og med en gennemsnitlig kvadratmeter pris på 30.717,75 kr. Der skal fra kvadratmeterprisen fratrækkes byggemoms, da beregningerne tager udgangspunkt i, at grunden sælges til en ejendomsudvikler. Det giver en samlet salgspris på 22.804.857,60 kr.

Af dette beløb skal fratrækkes udgifter til totalentreprise, modningsomkostninger, salgsomkostninger, teknikerhonorar, byggerenter og developer fee. Taksationskommissionen har ved beregningen heraf taget udgangspunkt i de tal og procentsatser, der er anvendt af Collier og angivet i deres rapport, punkt 5.2. Byggeretsværdi, hvortil der henvises.

Dette giver en anslået værdi af byggeretten på ca. 2.2 til 2.3 mio. kroner.

Det er ikke indgået i denne beregning, at der er tale om nybyggeri, hvilket under normale omstændigheder vil betyde en højere gennemsnitligt kvadratmeterpris. Der er på anden side heller ikke taget højde for, at grundens udformning og placering kan vanskeliggøre en fuldstændig udnyttelse af byggeprocenten, at de kommende parceller geografisk er placeret i et mindre attraktivt område end de ejendomme, der dannede grundlag for udregningen af den gennemsnitlige kvadratmeterpris, herunder at grunden er nabogrund til en større skole og boldbaner, et kollegium, ikke er placeret tæt på indkøbsmuligheder, og ligger tæt på et større beboelseskvarter fra 1970'erne. Alle faktorer der normalt vil have en negativ indflydelse på prisen.

Henset til, og da der kan være en vis mindre usikkerhed omkring beregningen af den gennemsnitlige kvadratmeterpris, som er baseret på et moderat udtræk af oplysninger fra Boliga, finder taksationskommissionen, at erstatningen passende kan fastsættes skønsmæssigt til 2.500.000 kr. Beløbet forrentes som nedenfor bestemt.

Det bestemmes:

Herlev Kommune skal svare Københavns Kommune i erstatning 2.500.000 kr. med tillæg af almindelig procesrente fra den 22. juni 2021.

Statskassen afholder udgifterne til formanden for Hovedstadens Taksationskommission og dennes sekretær.

Øvrige udgifter ved taksationsforretningen afholdes af Herlev Kommune."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes til 9.360.000 kr., subsidiært 7.210.000 kr.

Lodsejer fremførte ved klage af 16. marts 2023 som støtte for påstanden bl.a. følgende:

"[…]

Erstatningen
Taksationskommissionen valgte ved afgørelsen at tage afstand fra de af parterne fremlagte valuarvurderinger, hvorefter de udførte en egen vurdering.

Københavns Kommune bestrider, at de af Taksationskommissionen 16 fremlagte salg i perioden 20. maj 2021 til 23. juli 2021 er sammenlignelig (herefter benævnt "referencerne").

Indledningsvist bemærkes det, at referencerne skal være over længere tid, da værdien skal afspejle en aftale, en villig køber og villig sælger vil indgå pr. 21 juni 2021, hvor den typiske overtagelsesdag er 3-4 månederne fra aftaletidspunkt, hvilket referencerne skal afspejle og dermed som minimum være med en overtagelse frem til september/oktober 2021. Til sammenligning havde Cushman & Wakefield ved deres vurdering, bilag D, 37 referencer i periode 2021-2022.

Langt de fleste af referencerne er handlet fra en ejer, der har boet meget længe i ejendommene, og de må formodes at skulle gennemgå en del modernisering.

Ved de to vurderinger, såvel Cushman & Wakefield, bilag D, og Colliers, bilag 2, er det forudsat, at der selvsagt skal bygges nye ejendomme på grunden. Nye ejendomme forudsættes at være attraktive på grund af såvel stand og indretning, men også grundet bedre isolering og derved lavere energiforbrug mv., med en forventelig Energimærke A.

[…]

Referencerne er derfor ikke anvendelige som referencer til at finde en gennemsnitssalgspris på grunde der skal kunne sammenlignes med ejendommen. Det bemærkes dog, at de ejendomme der tydeligvis er solgt til nedrivning viser, at vurderingerne fremlagt i Taksationskommissionen fra Københavns Kommunes må anses at være på det korrekte niveau.

Taksationskommissionens vurdering kan derfor tilsidesættes i dennes helhed, da sammenligningsgrundlaget ikke er korrekt.

[…]

<u>Ny vurdering</u>
Som følge af Taksationskommissionens bemærkninger om vurderingsdatoen i de fremlagte valuarvurderinger fra såvel Cushman & Wakefield og Colliers, har Københavns Kommune fået indhentet en ny vurdering, bilag E.

Som følge af den nye vurdering, der tager udgangspunkt i den korrekte dato den 22. juni 2021, har Københavns Kommune ændret påstand ved Overtaksationskommissionen i forhold til påstanden ved Taksationskommissionen.

<u>Cushman & Wakefields vurdering, bilag E</u>
- 7 enkelparceller
Ejendommen var udlagt til at kunne opdeles i 7 parceller, hvorfor det er Københavns Kommunes principale påstand, at der ved udmåling af erstatningen skal tages udgangspunkt i prisen for 7 enkeltparceller.

Københavns Kommune har frem til det nye plangrundlag haft en berettiget forventning om, at der kan ske udstykning af grunden til 7 enkeltparceller. På denne baggrund, og som følge af ovenstående, skal der tages udgangspunkt heri ved erstatningsfastsættelsen.

- Storparcel

Såfremt Overtaksationskommissionen måtte komme frem til, at der ikke ved erstatningens udmåling skal tages udgangspunkt i 7 enkeltparceller, gøres det gældende, at der skal tages udgangspunkt i Cushman & Wakefields vurdering for så vidt angår storparcel, bilag E."

Lodsejer fremførte yderligere ved indlæg af 25. september 2023 bl.a. følgende:

"[…]

Københavns Kommune bestrider fortsat, at de af Taksationskommissionen 16 fremlagte salg i perioden 20. maj 2021 til 23. juli 2021 er sammenlignelig (herefter benævnt "referencerne").

Af Taksationskommissionens afgørelse (og beregning af erstatningen) fremgår det indirekte, at der skal tages udgangspunkt i, at ejendommen skal bebygges med nybyg. Ejendommen kan alene bebygges med nybyggeri. Ejendommen kan derimod ikke bebygges med "gammelt byggeri". Det giver derfor ikke mening at lave en sammenligning med "gammelt byggeri", med mindre man tager højde herfor. Det er ikke sket ved Afgørelsen.

Herlev Kommunes indlæg af 19. september 2023 side 4 og 6 læses således, at Herlev Kommune er enige i, at der ved beregning af handelsværdien skal tages udgangspunkt i nybyggeri, men at de faktorer som Taksationskommissionen har lavet ved Afgørelsen gør, at "man kan tage udgangspunkt i gammelt byggeri". Sagt på en anden måde, giver Herlev Kommune Taksationskommissionen ret i, at man kan tage udgangspunkt i "gammelt byggeri", da Taksationskommissionen indregner "grundens udformning og placering", og at "de kommende parceller geografisk er placeret i et mindre attraktivt område, end de områder, der dannede grundlag for udregningen".

Københavns Kommune er enige i, at Taksationskommissionen har lavet et meget løst skøn, og at det er det ovenstående (og af Herlev Kommune citerede på side 4), der er lagt til grund. Københavns Kommune er bare ikke enige, i at skønnet er korrekt. Ved Afgørelsen er der sket en sammenligning med ejendomme, der ikke kan sammenlignes med.

[…]

Som tidligere refereret har Taksationskommissionen "godtgjort" det faktum, at de ikke har sammenlignet med nybyggeri ved, ved at de blandt andet har taget udgangspunkt i referencer der er gengrafisk placeret i et "bedre" område end Ejendommen. Københavns Kommune er indledningsvist helt uenig i, at dette kan ske (da de faktisk ikke kan sammenlignes), men derudover bemærkes det, at denne korrektion de facto ikke er sket. Der henvises desuden til Københavns Kommunes indbringelsen af sagen for Overtaksationskommissionen side 5-6, hvor Københavns Kommune gennemgår referencehandlerne, og hvor det fremgår, at flere af referencehandlerne for ejendomme der er ud mod trafikerede veje, ligesom der er en ejendom der er nabo til en børnehave.

[…]

En sammenligning skal ske med sammenlignelige handler. Ved Afgørelsen har man derimod sammenlignet Ejendommen med gamle ejendomme, med dårlig energimærke, olietanke, dårligere beliggenhed, og hvoraf flere af dem er revet ned bagefter.

Taksationskommissionens vurdering kan derfor tilsidesættes i dennes helhed, da sammenligningsgrundlaget ikke er korrekt.

[…]

<u>En professionel vurdering</u>
Der henvises til KFE 2003.270, hvor en mæglererklæring kunne lægges til grund, da den indeholdt en grundig fremstilling, samt en undersøgelse af relevante handler. Den af Københavns Kommune fremlagte vurdering, bilag E, indeholder en grundig fremstilling og en undersøgelse af en lang række relevante handler.

Det bemærkes, at selv den af Herlev Kommune fremlagte vurdering af Colliers under Taksationskommissionens sag, bilag 2, er mere korrekt, end den vurdering som Taksationskommissionen har foretaget under behandlingen af sagen.

Cushman & Wakefield har ved deres vurdering, bilag E, ændret deres vurdering, da markedet var lidt bedre på det korrekte vurderingstidspunkt. Det giver selvsagt mening, når der ses på de økonomiske strømme der skete efterfølgende. Det bemærkes endeligt, at Bech Bruuns bemærkninger og kritik af Cushman & Wakefields vurdering, bilag E, ses at være "substansløs". Der er tale om kritik uden yderligere holdepunkter.

Vurderingen er foretaget af et professionelt valuarfirma, og der er ikke tale om en "salgsvurdering", men derimod en værdiansættelse.

Det bemærkes, at Herlev Kommune under behandlingen ved Taksationskommissionen var enige i, at værdiansættelsen burde ske ved en valuarvurdering. Herlev Kommune fik ikke alene lavet en vurdering af Colliers, de hyrede endda også Colliers til at udtale sig som ekspert under selve mødet i kommissionen.

Som følge af det tidligere fremhævede, der også fremgår af indbringelsen, kan Taksationskommissionens Afgørelse ikke lægges til grund, allerede fordi referencerne er forkerte. Dette er til trods for Herlev Kommunes ros heraf.

[…]"

Ovenstående blev også gjort gældende under udveksling af synspunkter den 11. oktober 2023. Derudover påpegede lodsejers repræsentant, at developer fee ikke er en del af omkostningerne ved residualberegningen af enkelt parceller, da de potentielle købere er private personer og ikke en ejendomsudvikler. Repræsentanten anførte, at risikoreserven var indregnet i Cushman & Wakefields vurdering som en del af developerfortjenesten, der var sat til 20 % af salgsindtægterne.

<u>Planmyndigheden</u> påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet og anførte ved indlæg af 20. september 2023 til støtte herfor bl.a. følgende:

"[…]

Som nævnt i pkt. 3 valgte Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet at se bort fra de valuarvurderinger, som Herlev Kommune og Københavns Kommune hver især havde indhentet.

På baggrund af et udtræk af oplysninger fra Boliga fandt Taksationskommissionen, at den gennemsnitlige kvadratmeterpris for solgte ejendomme i perioden 20. maj til 23. juli udgjorde 30.717,75 kr.

[…]

Som det fremgår af kendelsen, indgår det ikke i Taksationskommissionens beregning af handelsværdien, at der er tale om et nybyggeri. Omvendt indgår alle de negative faktorer, som Taksationskommissionen opridser i sin kendelse, herunder bl.a. grundens udformning og det mindre attraktive område, Ejendommen er beliggende i, heller ikke i Taksationskommissionens beregning af handelsværdien af Ejendommen. Herlev Kommune forstår Taksationskommissionens kendelse således, at den positive indvirkning på Ejendommens handelsværdi (byggeri) udligner den negative indvirkning på Ejendommens handelsværdi (grundens udformning, mindre attraktiv beliggende mv.) og derfor ikke indgår i beregningen af Ejendommens handelsværdi.

Herlev Kommune er enig i Taksationskommissionens værdiansættelse af Ejendommen og særligt den detaljerede begrundelse, der ligger bag fastsættelsen af Ejendommens handelsværdi.

[…]

Herlev Kommune har i den forbindelse foretaget sin egen vurdering af de handler, der er realiseret i perioden 1. juni 2020 - 30. juni 2021 for nyopførte ejendomme, dvs. ejendomme opført i 2012 eller senere. Tallene er - ligesom i bilag E - baseret på et udtræk af oplysninger fra Boliga.

Der er i perioden 1. juni 2020 - 30. juni 2021 foretaget i alt 12 handler, der er karakteriseret som "fritliggende enfamiliehuse", der er den type bolig, der er mest sammenlignelig med en villa eller et parcelhus, og som er opført i 2012 eller senere. Der er således to handler, som Cushman & Wakefield ikke har medtaget i vurderingsrapporten. Hvis man medtager disse handler og beregner et vægtet gennemsnit, betyder dette, at den gennemsnitlige kvadratmeterpris for fritliggende enfamiliehuse i perioden 1. juni 2020 - 31. juni 2021, udgør 33.361 kr." [Sagens bilag 13].

"At det vægtede gennemsnit ligger over den pris pr. m2, som Taksationskommissionen lagde til grund i sin kendelse, skyldes at der er tale om nybyggeri. Taksationskommissionen forklarede i sin afgørelse, hvorfor en sådan stigning ikke indgik i beregningen af erstatningen:

[…]

Ejendommens placering udlignede dermed en eventuel stigning grundet nybyggeri.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at Cushman & Wakefield er af den opfattelse, at den gennemsnitlige salgspris for de potentielle villaer på Ejendommen vil være i niveauet 35.000 kr. pr. m2, hvilket ligger ca. 1.639 kr. pr. m2 over gennemsnittet i perioden 1. juni 2020 - 31. juni 2021.

[…]

Herlev Kommune anerkender, at kvadratmeterprisen for helt nyopførte boliger generelt set, vil være højere end for ældre boliger. At nyopførte boliger generelt set vil påvirke kvadratmeterprisen i opadgående retning, er imidlertid ikke altid tilfældet. Af Cushman & Wakefields vurderingsrapport fremgår det, at to af referencehandlerne er helt nyopførte boliger, dvs. boliger opført i 2021, jf. bilag E, s. 12. De to boliger blev handlet til en kvadratmeterpris på 27.778 kr. henholdsvis 33.143 kr., dvs. til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på ca. 30.460 kr.

Ved fastlæggelsen af prisniveau lægger Cushman & Wakefield desuden vægt på, at de nyopførte boliger er "beliggende på en mindre attraktiv placering i Herlev." Hvis man sammenligner Cushman & Wakefields nyeste vurderingsrapport (bilag E) med den tidligere vurderingsrapport (bilag D), kan man udlede, at Cushman & Wakefield er af den opfattelse, at den "mindre attraktive placering" alene påvirker kvadratmeterprisen med 1.000 kr.

[…]

Herlev Kommune er enig i, at Ejendommens beliggenhed ikke er særlig attraktiv.

Herlev Kommune er til gengæld ikke enig med Københavns Kommune i, at Ejendommens mindre attraktive beliggenhed alene påvirker kvadratmeterprisen med 1.000 kr. Det er Herlev Kommunes opfattelse, at beliggenheden er det klart vigtigste aspekt for købere af fast ejendom, og som følge heraf mener kommunen, at værdien af den "mindre attraktive placering" som minimum udligner den (potentielt) positive indvirkning, som helt nyopførte boliger vil have på kvadratmeterprisen.

For god ordens skyld skal det nævnes, at Herlev Kommune anerkender, at der kan være en vis mindre usikkerhed forbundet med beregningen af den gennemsnitlige kvadratmeterpris. Dog ikke i en sådan grad, at residualberegningen skal foretages på baggrund af en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 35.000 kr., som Cushman & Wakefield har lagt til grund i sin vurderingsrapport.

[…]

Det er Herlev Kommunes opfattelse, at residualberegningen skal tage udgangspunkt i, at den eneste fornuftige og uafhængige køber af Ejendommen uden forudgående byggemodning i en hypotetisk købssituation, vil være en privat ejendomsudvikler, som erhverver Ejendommen med henblik på ejendomsudvikling (byggemodning samt opførelse af parcelhusbyggeri eller alene byggemodning) og senere frasalg.

[…]

Som tidligere nævnt, har Københavns Kommune til brug for Overtaksationskommissionens behandling af sagen, fået udarbejdet en revideret vurderingsrapport af Cushman & Wakefield (bilag E). Det er imidlertid Herlev Kommunes opfattelse, at de forkerte forudsætninger ikke er blevet afhjulpet i den reviderede vurderingsrapport, og der skal hertil bemærkes følgende:

Vurderingsscenariet tager korrekt udgangspunkt i en case, hvor Ejendommen erhverves til en ejendomsudvikler med henblik på byggemodning og frasalg. Cushman & Wakefield finder frem til prisen for Ejendommen ved indledningsvist at vurdere prisen for, hvad en byggemodnet grund er værd, jf. bilag E, s. 15. Her finder Cushman &

Wakefield, at prisen for en byggemodnet grund udgør 1.950.000 kr. Hvis der bygges syv parceller med et boligareal på 120 m2, udgør det i alt 13.650.000 kr.

Herefter regner Cushman & Wakefield "baglæns" og fratrækker de respektive omkostninger, herunder ejendomsudviklerens fortjeneste (developer fee). Samlet set finder Cushman & Wakefield således, at en ejendomsudvikler vil betale 7.210.000 kr. ekskl. moms. for arealet.

Det er Herlev Kommunes opfattelse, at vurderingsscenariet ikke bør tillægges vægt, da Cushman & Wakefield glemmer at indregne en "risikoreserve" i sin residualberegning.

Salgsprisen for en byggemodnet grund inkl. moms finder Cushman & Wakefield ved at lave endnu en residualberegning, jf. bilag E, s. 14. Salgsprisen findes ved, at Cushman & Wakefield udregner, hvad slutbrugeren, dvs. den private køber, vil betale for grunden.

Cushman & Wakefield lægger til grund, at en uafhængig og fornuftig privat køber vil betale 4.200.000 kr. for et færdigt nybyggeri. Med andre ord baserer Cushman & Wakefields vurderingsscenarie sig på en situation, hvor en privat køber erhverver en byggemodnet grund til 1.950.000 kr., og hvor opførelsen af parcelhuset koster 2.250.000 kr., hvilket medfører, at grunden samlet set vil være 4.320.000 kr. værd.

Problemet med Cushman & Wakefields beregning er, at ingen uafhængig og fornuftig privat køber vil købe en ejendom uden at have en risikoreserve i tilfælde af uforudsete fordyrelser eller lignende. Det er Herlev Kommunes opfattelse, at en uafhængig og fornuftig privat køber altid vil indregne en risikoreserve svarende til ca. 10 % af grundværdien.

[…]

I vurderingsscenarie nr. 2 har Cushman & Wakefield vurderet Ejendommens handelsværdi på baggrund af en hypotetisk situation, hvor Ejendommen opdeles i syv enkeltstående parceller, og hvor Københavns Kommune selv forudgående byggemodner Ejendommen og herefter sælger enkeltparcellerne til forskellige private købere.

Det er Københavns Kommunes principale påstand, at der ved erstatningsfastsættelsen skal tages udgangspunkt i vurderingsscenarie nr. 2, hvilket bl.a. underbygges med, at det fremgår af Byplanvedtægten, at området, hvor Ejendommen er beliggende, er udlagt til villabebyggelse.

Herlev Kommune er ikke enig med Københavns Kommune heri og mener, at vurderingsscenarie nr. 2 er irrelevant og derfor ikke bør tillægges vægt af Overtaksationskommissionen.

Problemet med vurderingsscenarie nr. 2 er, at scenariet bygger på den forudsætning, at Københavns Kommune selv forudgående byggemodner Ejendommen. Som det fremgår af U 2004.2693/2 H, skal en ejendoms handelsværdi imidlertid opgøres ud fra, hvad en uafhængig og fornuftig køber i en hypotetisk købssituation ville have betalt for Ejendommen, hvis den pågældende køber havde erhvervet Ejendommen med de pågældende faktiske og retlige forhold, der gjorde sig gældende for Ejendommen, inden Ejendommen blev udlagt til offentligt formål.

Her er det væsentlig at se på, hvilke faktiske forhold, der gjorde sig gældende, før Ejendommen blev udlagt til offentligt formål; Ejendommen var ikke byggemodnet (og er fortsat ikke byggemodnet). Værdiansættelsen af Ejendommens handelsværdi skal derfor tage afsæt i en hypotetisk købssituation, hvor Ejendommen afstås til en uafhængig og fornuftig køber uden forudgående byggemodning. Cushman & Wakefields vurderingsscenarie nr. 2 er med andre ord ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold, der gjorde sig gældende for Ejendommen, inden Ejendommen blev udlagt til offentligt formål og er dermed også i strid med princippet i U 2004.2693/2 H.

Det er i øvrigt Herlev Kommunes opfattelse, at der i en hypotetisk købssituation ikke vil være nogen uafhængige og fornuftige købere, der vil erhverve Ejendommen som enkeltparceller uden forudgående byggemodning. Det er fx særdeles vanskeligt at forestille sig, at en privatperson vil købe en ejendom, der først skal byggemodnes, inden opførelsen af et parcelhus kan ske. Det er teknisk og administrativt vanskeligt for almindelige private borgere at gennemføre og sikre lovlig byggemodning og formentlig kræve en del ressourcer i form af rådgivning mv.

Den eneste uafhængige fornuftige køber af Ejendommen vil derfor være en professionel ejendomsudvikler, som selv vil byggemodne Ejendommen.

På baggrund heraf, er det Herlev Kommunes klare opfattelse, at vurderingsscenarie nr. 2 derfor er irrelevant for værdiansættelsen af Ejendommen.

Sammenfattende gør Herlev Kommune således gældende, at der ved værdiansættelsen af Ejendommens handelsværdi skal tages udgangspunkt i, at Ejendommen sælges som en storparcel til en professionel ejendomsudvikler, samt at der ved beregningen af handelsværdien tages udgangspunkt i de tal og procentsatser, der er anvendt af Colliers (bilag 2, s. 15) i deres residualberegning, hvilket er i overensstemmelse med Taksationskommissionens fremgangsmåde."

Ovenstående blev også gjort gældende under udveksling af synspunkter den 11. oktober 2023.

Overtaksationskommissionen anmodede parterne om deres eventuelle bemærkninger angående dels momsspørgsmål dels erstatningsbeløbets forrentning. Begge parter anførte, at erstatningsbeløbet bør tilkendes eksklusive moms. Planmyndighedens repræsentant gjorde gældende, at erstatningen skal forrentes fra den 22. juni 2021 med en årlig rente svarende Nationalbankens diskonto på det tidspunkt, jf. planlovens § 50, stk. 2, jf. lov om offentlige veje m.v. § 120. Lodsejerens repræsentant påstod stadfæstelse af taksationskommissionens kendelse på dette punkt.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Størrelsen af den erstatning, der efter planlovens § 48 tilkommer lodsejeren, skal fastsættes således, at den svarer til ejendommens handelsværdi pr. 22. juni 2021,

uden at der tages hensyn til de begrænsninger af anvendelsen, som følger af lokalplan nr. 77.

Overtaksationskommissionen er enig med parterne og taksationskommissionen i, at ejendommens handelsværdi (byggeretsværdi) i mangel af oplysninger om direkte sammenlignelige handler må foretages ved residualberegning.

De af parterne indhentede mæglervurderinger foretaget af henholdsvis Collier i januar 2022 og af Cushman & Wakefield i april 2022 samt marts 2023, når frem til temmelig forskellige resultater. De er foretaget efter delvist forskellige principper, og hviler på delvist forskelligt datagrundlag og delvist forskellige forudsætninger. Colliers vurdering er som fremhævet af taksationskommissionen foretaget ud fra prisniveauet i januar 2022 og ikke pr. 22. juni 2021. Denne dato ligger til grund for Cushman & Wakefields seneste vurdering, som tillige adskiller sig fra Colliers vurdering ved bl.a. at basere vurderingen på, at der er foretaget byggemodning, uden at de hermed forbundne omkostninger (bortset fra tilslutningsafgifter til el, vand og kloak, jf. 2023-vurderingen s. 31) synes at indgå i residualberegningen.

Til brug for en beregning af ejendommens handelsværdi (byggeretsværdi) tager overtaksationskommissionen udgangspunkt i den salgspris, der kunne forventes opnået pr. 22. juni 2021 ved et typisk salg af en ejendom som den foreliggende. Ejendommen kunne udstykkes i syv parceller med mulighed for separate salg, der som fremhævet af lodsejeren kunne realisere salgspriser, der må antages samlet set at ville overstige den pris, som kunne opnås ved ejendommens salg som storparcel til en ejendomsudvikler. Separate salg ville imidlertid for ejeren indebære væsentligt større praktisk besvær og antagelig strække sig over væsentligt længere tid end et salg som storparcel. Selv om der er tale om et forholdsvis begrænset antal parceller, lægger overtaksationskommissionen på denne baggrund til grund for sin vurdering, at et typisk salg af en ejendom som den foreliggende ville ske ved salg som storparcel.

Den anslåede salgspris fastsættes på grundlag af prisniveauet for boligbyggeri (villaer) i området med udgangspunkt i en anslået værdi pr. byggeretskvadratmeter på ca. 32.000 kr., jf. Realkreditrådets boligmarkedsstatistik for realiserede handelspriser på villaer i Herlev, 2. og 3. kvartal 2021.

Boligmarkedsstatistikken viser et gennemsnit af handelspriser på handlede ejendomme uanset disses alder. Da nyt byggeri, som der er tale om i den foreliggende sammenhæng, typisk har en højere salgsværdi end ældre boliger, må det antages, at den anførte byggeretsværdi ligger i den lave ende.

Selv om grunden er forholdsvis lang og smal, finder overtaksationskommissionen, at byggemulighederne på grunden i henhold til byplanvedtægten ville kunne udnyttes fuldt ud ved udstykning af 7 parceller på hver 795 m² med mulighed for at bebygge hver parcel med en bolig på op til 132 m². Alle 7 parceller ville kunne få fornøden vejadgang til kommunevejen Persillehaven, hvis der f.eks. blev udlagt og anlagt en 8,00 m bred privat fællesvej med en 6,00 m bred kørebane langs de vestlige skel af de 7 parceller. Ved skellet mellem de to sydligste parceller kunne herudover anlægges en vendeplads dimensioneret, så f.eks. renovationskøretøjer kunne vende der.

Selv om grunden ikke er placeret nær indkøbsmuligheder, og tilgængeligheden til kollektiv trafik ikke er optimal, er der efter overtaksationskommissionens opfattelse tale

om en rimeligt attraktiv byggegrund, fordi den giver mulighed for at opføre nye boliger i et ellers fuldt udbygget byområde; beliggenheden direkte op til en skoles boldbaner og et kolonihaveområde har næppe nogen større, om overhovedet nogen, negativ betydning.

Overtaksationskommissionen lægger således til grund, at ejendommens beliggenhed ikke i sig selv, og heller ikke sammen med grundens form og placering i øvrigt, kan opveje den højere salgsværdi, der er forbundet med nybyggeri.

Overtaksationskommissionen fastsætter herefter til brug for en residualberegning den skønnede byggeretsværdi til 33.000 kr./m^2 (ekskl. moms). Til støtte herfor henvises til sagens bilag 13 med overblik over realiseret pris pr. m^2 for handler af fritliggende enfamiliehuse mellem den 1. juni 2020 og den 30. juni 2021 af ejendomme opført 2012 eller senere.

Med udgangspunkt i den skønnede byggeretsværdi og med fradrag af anslåede omkostninger til byggemodning, nettoprojekteringsomkostninger, anslåede byggeomkostninger, anslåede finansierings- og liggetidsomkostninger, developer fee (anslået 15%) samt anslåede salgsomkostninger, i alt anslået 27.750 kr. (inkl. moms) finder overtaksationskommissionen, at byggeretsværdien kan fastsættes til 5.250 kr. pr. byggeretsm^2. Skønnet over de anslåede byggeomkostninger m.v. støtter sig på bl.a. Danmarks Statistiks Producentprisindeks for byggeri 2021, Danmarks Statistiks byggeomkostningsindeks for boliger 2021, samt principperne i Vurdering af byggeretter "Spritfabrikken", afgivet af EDC Erhverv Poul Erik Bech til Aalborg Kommune 2017.

Overtaksationskommissionen anslår således, at ejendommens handelsværdi (byggeretsværdien) pr. 22. juni 2021 udgjorde 4.851.000 kr. (5.250 x 132 x 7), når der ses bort fra lokalplan 77.

Den erstatning, planmyndigheden skal betale til lodsejeren, fastsættes herefter til 4.850.000 kr. (afrundet).

Den fastsatte erstatning er ekskl. moms. Overtaksationskommissionen finder ikke, at den har tilstrækkeligt grundlag for at fastslå, at der skal tillægges moms. Skulle det senere blive fastslået, at der skal betales moms af erstatningen, kan sagen indbringes for taksationsmyndighederne på ny.

Erstatningen forrentes fra den 22. juni 2021 med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der var fastsat af Nationalbanken pr. denne dato jf. planlovens § 50, stk. 2, jf. lov om offentlige veje m.v. § 120. Da Nationalbankens diskonto på det tidspunkt var 0%, forrentes erstatningen ikke.

Herlev Kommune afholder udgifterne til sagens behandling for begge kommissioner; dette gælder dog ikke vederlag til kommissionernes formænd og sekretærer, jf. planlovens § 50, stk. 2, jf. lov om offentlige veje § 111, stk. 2.

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til planlovens §§ 48 og 50, jf. § 116 i lov om offentlige veje m.v. (vejloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 421 af 25. april 2023. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Peter Møgelvang-Hansen

Susanne Nielsen

Søren Kjerside Hansen

Michael Jonasen

Keld Vigh Kristensen

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men sagen kan indbringes for domstolene. I så fald skal søgsmål mod modparten være anlagt inden 6 måneder efter modtagelsen af e-mail med den vedhæftede protokol, jf. § 50 i lov om planlægning, jf. § 121 i lov om offentlige veje.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 28. november 2023

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

