TS82001-00020

UDSKRIFT
AF
PROTOKOLLEN
FOR
OVERTAKSATIONSKOMMISSIONEN
FOR NORD- OG VESTSJÆLLAND

Forretningen den 8. maj 2017

Krav om erstatning mod Holbæk Kommune i anledning af den ved ekspropriation pålagte servitut på ejendommene matr.nr. Matr.nr. 1 **og** Matr.nr. 2 **Holbæk Bygrunde om færdselsret for ejendommen matr. nr.** Matr.nr. 3 **Holbæk Bygrunde**

Mandag den 8. maj 2017 kl. afholdt Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland forretning.

Til stede var formanden for kommissionen, kontorchef, cand.jur. Bo Tarp og de af Transportministeriet udnævnte faste medlemmer af kommissionen, Preben Birch og Knud Birk Iversen. Desuden mødte Erling Rørdam og Tue Tortzen, der af formanden er udtaget fra den af kommunerne udarbejdede liste over kommunale medlemmer af kommissionen.

Landinspektør Jens Mølbak var mødt med henblik på at bistå kommissionen.

Protokollen førtes af fuldmægtig Johanne Lundgaard-Karlshøj.

For og med Holbæk Kommune mødte advokat Tue Trier Bing og advokat Sofie Dehlholm Holst, landinspektør Michael Leth-Espensen og jurist Line Justesen. Endvidere var Erik Gren fra Kay Wilhelmsen Gruppen til stede, indkaldt af Tue Trier Bing med henblik på at afgive forklaring i sagen.

For og med Lodsejer , ejer af Virksomhed , mødte advokat Claus Kenneth Lund. Endvidere var arkitekt Jes Edvars og projektleder hos Stender Entreprise projektleder, tidligere ejendomsudviklingschef i Aldi Ejendomme ApS, Morten Thøgersen, til stede, begge indkaldt af Claus Kenneth Lund med henblik på at afgive forklaring i sagen.

Forretningen indledtes ved besigtigelse kl. 9.30 på Adresse , Holbæk. Besigtigelsen omfattede ejendommene matr. nr. Matr.nr. 1 og Matr.nr. 2 Holbæk Bygrunde, benævnt Aldi-ejendommen, hvorpå der er tinglyst en servitut, som giver færdselsret for ejendommen nord for denne, matr. nr. Matr.nr. 3 Holbæk Bygrunde, benævnt Føtex-ejendommen. Færdslen sker ad en privat fællesvej af 10 meters bredde. En servitut fra 1996, der gav færdselsret ad to veje af hver 5 meters bredde, er samtidig aflyst.

Forretningen henlagdes herefter til et af kommunen anvist lokale på Holbæk Seminarium.

Advokat Claus Kenneth Lund har på vegne af Virksomhed den 9. april 2014 anmodet om at få den af Taksationskommissionen i Vestsjælland afsagte kendelse af 7. marts 2014 indbragt for Overtaksationskommissionen. Ankebegæring, udskrift af Taksations-kommissionens kendelse og øvrige sagsakter for Taksationskommissionen og Overtaksationskommissionens var fremlagt.

Taksationskommissionen har afsagt følgende kendelse:

"Den omhandlende private fællesvej på Aldi-ejendommen er anlagt med ejerens accept og vejens profil er bestemt i en dialog mellem denne ejer og ejeren af Føtex-ejendommen og sidstnævnte har bekostet anlægsudgifter og har indrettet en varegård delvis på egen ejendom til brug for aflæsning af varer til Aldi. At der er anlagt en vej mod øst fremfor 2 veje over Aldi-ejendommen muliggør, at der kan bygges en ny Aldi

butik i den vestlige side og indrettes et tilstrækkeligt antal parkeringspladser for den nye butik på matr. Nr. Matr.nr. 1 og Matr.nr. 2.

Kommunens ekspropriation medfører ikke afståelse af areal eller tab af nogen byggeret men alene sikring af færdselsret for Føtex-ejendommen af den efter aftale mellem parterne anlagte private fællesvej.

Taksationskommissionen vurderer, at anlægget af den private fællesvej og kommunens ekspropriation samt aflysning af servitutten om 2 veje, hver 5 m brede, over Aldi-ejendommen samlet ikke medfører noget økonomisk tab men snarere en gevinst for Aldi-ejendommen. Der kan derfor ikke i anledning af den skete ekspropriation tilkendes Virksomhed nogen erstatning.

Det bemærkes, at de af Virksomhed afholdte udgifter til køb af arkitekt- og advokatbistand ikke er sådan dokumenterede, at de med sikkerhed kan henføres til den skete ekspropriation og ikke er afholdt i anden anledning. Det samme gælder købet af matr. Nr. Matr.nr. 2, nedrivning af bygninger på denne ejendom og senere etablering af parkeringspladser på denne ejendom. Virksomhed har ikke siden 2007 haft lejere til den tidligere tankstation, og det er ikke dokumenteret eller sandsynliggjort, at andre lejere fandtes, eller at ekspropriationen har hindret en udlejning til et benzinselskab. Hvad angår udgiften til et nye hegn mod matr. Nr. Matr.nr. har udgiften hertil efter det oplyste sammenhæng med etableringen af den private fællesvej og ikke med den skete ekspropriation.

Holbæk kommune skal til Virksomhed betale 13.200 kr. for advokatbistand ved taksationsforretningen."

Claus Kenneth Lund fremsatte på vegne af Virksomhed (appellanten) principal påstand om at Holbæk Kommune skal betale en ekspropriationserstatning på kr. 2.763.852,88 med morarenter/procesrenter fra 30. marts 2011; subsidiært påstand om erstatning med et mindre beløb; tillige med morarenter/procesrenter fra 30. marts 2011.

Claus Kenneth Lund anførte til støtte for påstanden følgende:

Appellanten havde før ekspropriationen købt den gamle brandstation i Holbæk og havde revet bygningerne ned. Der var opført en bygning til brug for Aldi, således at der på hver side af bygningen var parkeringspladser, flest mod vest. Bygningens placering havde taget hensyn til et vilkår (en servitut) i handlen med kommunen om brandstationen, nemlig at der skulle være en ca. 5 meter bred vej på hver siden af Aldi-bygningen.

I og med etablering af parkeringspladser var servituttens vejarealer identisk med tilkørselsvejene til parkeringspladserne, vest og øst for Aldi-bygningen. Servitutten havde derfor ingen gene for hverken appellanten eller appellantens lejere.

I 2002 skete der efter mageskifte/forhandling med en nabo ændring af parkeringsmulighederne øst for Aldi-bygningen, således at der i lejekontrakten med Aldi som vilkår indgår, at der var 38 parkeringspladser til rådighed for Aldi. Dette var tilfældet, udover arealet, der var udlejet til Hydro-Texaco til tankstation.

Dette var situationen frem til 2006/2007.

Appellanten fik omkring dette tidspunkt en henvendelse fra lejeren, der oplyste, at forretningen havde en god omsætning - hvilket naturligvis var positivt – og at der var behov for udvidelse. Kunne udvidelsen ikke ske på adressen, ville lejeren flytte.

I første halvdel af 2007 gjorde kommunen opmærksom på, at der vil blive eksproprieret mod øst, hvorfor de østlige parkeringspladser ville mistes. Da lejemålet med Hydro-Texaco nogenlunde samtidigt udløb, besluttede appellanten ikke at søge at genudleje tankstationen. Der var i øvrigt flere henvendelser om dette, men appellanten så sig nødsaget til at kunne stille disse parkeringspladser til disposition for lejeren, Aldi – især når ekspropriationen af de østlige parkeringspladser gennemførtes.

Sideløbende kontaktede appellanten kommunen for at få tilladelse til udvidelse af Aldi-butikken. Forhandlingerne var omfattende og langvarige. I første omgang stillede kommunen sig positiv over for en udvidelse af den rektangulære Aldi-bygning mod nord og syd. Siden opnåedes et mundtligt tilsagn om en udvidelse af Aldi-bygningen med knap 4 meter i bredden mod øst, altså mod den nye vejadgang til Føtex-ejendommen. Aldi var indforstået med forhandlingerne og fulgte dem nøje.

Aldi har i hele forløbet tilkendegivet dels behovet for udvidelse af butiksarealet, dels at Aldi ikke har kunnet gå på kompromis med kravet om 38 parkeringspladser. Fra kommunens

side var det tilkendegivet, at man ville se positivt på butiksudvidelse for Aldi, såfremt appellanten positivt medvirkede til etablering af adgangsvejen til Føtex. Dette skete.

Adgangsvejen blev etableret i 2011. Efter Kay Wilhelmsens ønske - bygherren af Føtex-ejendommen – blev vejen udformet på Aldi-ejendommen, herunder med et betydeligt fald, hvilket medførte behov for opbygning af fundament i vejens vestligste side, nærmest Aldi-bygningen. Dette fundament skulle samtidig benyttes til Aldi-udvidelsen, men afskærmningen var nødvendig på grund af den lodrette jordvold.

Da vejanlægget fratog ejendommen samtlige parkeringspladser øst for bygningen, var det nødvendigt at erhverve et erstatningsareal, hvilket skete således at der kunne etableres ca. 15 parkeringspladser på erstatningsarealet. Uvist af hvilken grund havde Kay Wilhelmsen Group også arbejdet for køb af dette erstatningsareal, hvilket havde sat prisen i vejret.

I forbindelse med vejens etablering skete der skade på hegnet ind til en nabo (matr. nr. Matr.nr. Holbæk Bygrunde), og denne erstatning har appellanten været nødsaget til at betale i henhold til hegnssynskendelse.

På det tilkøbte parkeringsareal (matr. nr. 324-f) var der opført bygninger og disse skulle nedrives for at få plads til vejen.

Under sagen vedrørende vejprojektet var der knyttet arkitekt til opgaven, både fra appellantens side og fra Kay Wilhelmsens side. Appellanten har fået regning fra arkitekten vedrørende dette, men der indgår også andre opgaver i regningen. Det erklæres, at minimum kr. 25.000 af arkitektens regning har relation til vejprojektet.

For at kunne udnytte det tilkøbte areal som parkeringsplads skal der etableres en sådan parkeringsplads. Ud fra indhentede overslag opereres med en m2-pris, der for arealet giver en udgift på kr. 293.125. Der har ikke været rejst indsigelser mod selve beløbet, lige som det heller ikke er tilfældet med øvrige beløb.
Erstatningskravet opgøres herefter således:

- Leje tankstation kr. 500.000.
  Udgiften fremkom som følge af trusler/forvarsler om ekspropriation af vejadgang mod øst med derved mistede parkeringspladser. Appellanten var nødsaget til at sikre sig, at Aldi ikke opsagde eller ophævede lejekontrakten som følge af færre parkeringspladser. Derfor kunne tankstationen med dens 6-8 parkeringspladser ikke genudlejes. Tabet omfatter i virkeligheden 4-5 års mistet indtægt, men der er i opgørelsen alene medtaget 2 års lejeindtægt af ca. kr. 250.000.

- Det tilkøbte areal (matr. nr. 324-f) inkl. berigtigelsesomkostninger kr. 1.267.720.

- Nedrivningsudgifter på ejendommen kr. 79.847,38.

- Etablering af parkeringsplads på arealet kr. 293.125.

- Støttemur kr. 250.835,50.

- Hegn til nabo – ødelagt af Kay Wilhelmsen Group – kr. 87.750.

- Forringede adgangsforhold for lejeren kr. 134.400.

- Projekteringsudgifter arkitekt, andel kr. 25.000.

- Advokatudgifter kr. 125.175.

Samlet erstatningskrav kr. 2.763.852,88.

Claus Kenneth Lund præciserede, at appellanten ingen gavn havde af ekspropriationen. Den aftalte vejadgang – servitutten og ca. 5 meter bred vej på hver side af Aldi-bygningen – var i praksis ingen byrde, idet vejadgangen i forvejen brugtes som adgangsvej til parkeringspladserne. Placeringen af servitutvejen, specielt mod vest, er ikke i servituttens levetid blevet bestridt. Det er derfor et faktum i sagen, at vejen gik midt mellem parkeringspladserne.

Appellantens udgifter bør sammenholdes med den økonomiske fordel for Kay Wilhelmsen Group. Der erindres i den forbindelse om, at Kay Wilhelmsen Group i henhold til aftale med indstævnte, kommunen, skal betale ekspropriationserstatningen. Kommunen får altså ingen udgift. Som det fremgår af erklæringen fra arkitekt maa Jes Edvars, er der opnået en

yderligere bebyggelsesmulighed på omkring 500 m2 og en forøgelse af antallet af parkeringspladser. Det skal ses i forhold til en anvendelse af den eksisterende servitut. Ekspropriationen har således medført disse fordele, som velsagtens kan takseres til minimum mellem 2 og 4 mio. kr.

Claus Kenneth Lund henviste til, at indstævnte gør gældende, at der skal ske fradrag som følge af forbedringer. Synspunktet er nærmere, at i og med ekspropriationen bortfaldt den ene ca. 5 meter brede vejadgang, nemlig mod vest. Herved skulle der være opnået nogen fordele. Det præciseres, at sådanne fordele ikke er opnået i appellantens ejertid, men muligvis efter salget af ejendommen til Aldi. Det er imidlertid irrelevant for sagen. Erstatningsopgørelsen afgøres efter forholdene på ekspropriationstidspunktet.

Lodsejer Dyvekær forklarede, at Aldi i 2007 tilkendegav over for Virksomhed , at virksomheden ønskede at udvide supermarkedet. Samme år gav kommunen meddelelse om, at der skulle bygges en ny Føtex på ejendommen nord for Aldi-ejendommen, og at der var behov for en vej på den østlige del af Aldi-ejendommen. I processen med at finde en løsning på en vejadgang på Aldi-ejendommens østlige side blev der afholdt flere møder med borgmesteren, hvor også udvidelsesmulighederne for Aldi blev vendt. Der blev endvidere afholdt møde med Kay Wilhelmsen Gruppen. Virksomhed ville gerne imødekomme Aldi Ejendomme ApS' ønsker om udvidelse, hvorfor man arbejdede aktivt på en løsning. Kommunen gjorde det klart, at hvis Virksomhed og Kay Wilhelmsen Gruppen ikke kunne nå til enighed om anlæggelse af en vej, ville kommunen ekspropriere med det formål at sikre vejadgang på Aldi-ejendommens østlige side, fra A2 til Føtex-ejendommen. Det var implicit, at muligheden for at kunne udvide Aldi-varehuset hang sammen med accept til etablering af vejen. For at sikre aftalen med Aldi Ejendomme ApS gik Virksomhed med til at vejen blev etableret og med en klar forventning om erstatning. Der var en kontinuerlig trussel om ekspropriation. Vejen blev etableret i samarbejde med Kay Wilhelmsen, og der blev indgået et kompromis om, at Kay Wilhelmsen Gruppen fik lov at etablere vejen og Virksomhed støttemuren, som skulle udgøre nyt fundament til udvidelse, og som skulle sikre niveauforskellen. Som led i at opfylde Aldis behov for parkeringspladser på et tidspunkt, hvor Virksomhed frygtede, at Aldi Ejendomme ApS ville opsige kontrakten, tilkøbtes Matr.nr. 2. En udvidelse var ikke nok til at holde på Aldi, for antallet af

parkeringspladser skulle også være der. Derfor var tilkøbet nødvendigt. De to veje, i henhold til servitutten fra 1996, var ikke placeret ubelejligt på grunden, men blev anvendt som en del af ejendommens indretning. Derfor var de to veje ikke til gene, eller udgjorde en ulempe, i kontraktforholdet mellem Aldi Ejendomme ApS og Virksomhed . I modsætningen til de to tidligere vejadgange er der ingen arealudnyttelse af det vejareal, som den 10 meter brede, nyanlagte vej optager. Virksomhed ville derfor være bedre stillet med den tidligere løsning med to adgangsveje i henhold til 1996-servitutten.

Morten Thøgersen forklarede, at han var ejendomsudviklingschef i Aldi Ejendomme ApS fra december 2005 til udgangen af november 2015 og i den periode havde til opgave at finde og udvikle nye beliggenheder til nye butikker samt optimere og varetage nuværende lejemål. Morten Thøgersen forklarede, at han i 2007 blev informeret af Lodsejer om, at konkurrenterne i byen rørte på sig. Den geografiske nærhed mellem Aldi-varehuset og det planlagte Føtex-varehus skærpede Aldi Ejendomme ApS' interesse for, hvad der foregik. Der var delte meninger om, hvorvidt det var en fordel eller ulempe at have en Føtex tæt på. En vejadgang på begge sider af bygningen ville have udgjort en begrænset gene. Etableringen af den nye vej medførte, at distributionen blev besværliggjort, idet der nu kører lastbiler og biler samme sted. Det er endvidere mere tidskrævende at bakke til bagsiden af bygningen. Parkeringspladser er afgørende for en dagligvarebutik. Efter anlæg af den nye vej er det vanskeligt for kunderne at orientere sig om pladserne, og den fysiske afstand fra parkeringspladserne til butikkens indgang er længere og dermed en ulempe. De parkeringspladser, som er etableret efter anlæg af den nye vej, er ikke lige så gode som de tidligere parkeringspladser. Butikken var en god forretning med et godt kundegrundlag, men butikken blev for lille, hvorfor behovet for udvidelse var afgørende. På daværende tidspunkt havde den udvidelse med 4,60 meter i hele bygningens længe været tilstrækkelig og kunne godt lade sig gøre efter de daværende forhold med de to vejadgange. En udvidelse af butikken mod nord og syd, til skel, kunne ikke bruges. Aldi Ejendomme ApS overvejede derfor at flytte butikken til andet sted i byen, og flere forskellige beliggenheder blev undersøgt. Aldi Ejendomme ApS accepterede vejens anlæggelse idet de foretrak en mindelig løsning. Ved hvert møde stod det klart, at ekspropriation ville blive aktuelt såfremt parterne ikke nåede til enighed.

Jes Edvars forklarede, at det forhold, at vejføringen over Aldi-ejendommen nu foregår som dobbeltrettet vej på ejendommens østlige side, i stedet for to vejføringer øst og vest for Aldi-bygningen, bevirker, at Føtex-ejendommen har kunnet bebygges med yderligere ca. 400 m2 og har kunnet etablere yderligere 12 parkeringspladser. Idet der er etableret et fald på den nyetablerede vej, har man kunnet reducere længden af nedkørselsrampen til Føtex parkeringskælder. Faldet på den nyetablerede vej har derfor muliggjort etablering af yderligere ca. 6-9 parkeringspladser på Føtex-ejendommen.

Tue Trier Bing fremsatte på vegne af Holbæk Kommune påstand om stadfæstelse af Taksationskommissionens kendelse; subsidiært, at såfremt Overtaksationskommissionen måtte finde, at Virksomhed har krav på erstatning som følge af ekspropriationen, skal der ved erstatningens fastsættelse foretages fradrag for fordele, jf. vejlovens § 51, stk. 2 [§ 103, stk. 2, i den nye vejlov], og at erstatningen da skal bortfalde helt, da de udførte anlægsarbejder medfører en større fordel for Virksomhed end det tab, der påføres Virksomhed ved anlægsarbejderne.

Tue Trier Bing anførte til støtte for påstanden følgende:

Efter taksationskommissionsforretningen den 7. marts 2014 har Virksomhed (Virksomhed) solgt de berørte ejendomme matr. nr. Matr.nr. 1 og matr. nr. 324f Holbæk Bygrunde (Aldi-ejendommen) til ALDI EJENDOMME ApS. Købsaftale blev indgået den 5. februar 2013, overtagelsesdagen blev fastsat til den 1. april 2014 og købesummen var 14.000.000 kr.

Den gamle servitut om vejret, der var tinglyst på Aldi-ejendommen, og som udlagde arealer i en bredde af ca. 5 meter på begge sider af Aldi-bygningen, mellem Borgmester N. E. Hansensej og naboejendommen (Føtex), blev aflyst ved en påtegning den 26. marts 2014. Holbæk Kommune har den 22. oktober 2014 vedtaget lokalplan 1.38, der gør det muligt at opføre yderligere bebyggelse på Aldi-ejendommen.

Den gamle Aldi-butik er nedrevet, og den nye Aldi-butik åbnede den 18. marts 2016.

Den 10. september 2015 blev der på naboejendommen tinglyst en servitut om varegård mv. Servitutten hænger sammen med den eksproprierede færdselsret, men blev ikke pålagt ved ekspropriation, da ejeren af naboejendommen (Føtex) tinglyste den frivilligt i overensstemmelse med parternes oprindelige aftale.

Som det fremgår af servitutten, har ejeren af Aldi-ejendommen ret til at 1) benytte en varegård inkl. aflæsningsrampe på naboejendommen og 2) bruge en del af naboejendommen til færdsel.

Virksomhed har krav på erstatning, hvis ekspropriationen har påført Virksomhed et økonomisk tab. Det mener Holbæk Kommune ikke er tilfældet. Dette synspunkt er tiltrådt af Taksationskommissionen:

"Den omhandlende private fællesvej på Aldi-ejendommen er anlagt med ejerens accept og vejens profil er bestemt i en dialog mellem denne ejer og ejeren af Føtex-ejendommen og sidstnævnte har bekostet anlægsudgifter og har indrettet en varegård delvis på egen ejendom til brug for aflæsning af varer til Aldi. At der er anlagt en vej mod øst fremfor 2 veje over Aldi-ejendommen muliggør, at der kan bygges en ny Aldi butik i den vestlige side og indrettes et tilstrækkeligt antal parkeringspladser for den nye butik på matr. nr. Matr.nr. 1 og Matr.nr. 2."

Der er herved et mindre areal, der anvendes til færdsel, og vejen er placeret mere hensigtsmæssigt på Aldi-ejendommen i forhold til det nye byggeri. Hvis den gamle lokalplan sammenholdes med den nye lokalplan fremgår det, at den nye Aldi opføres dér, hvor der tidligere var vejudlæg.

Taksationskommissionen har endvidere anført:
"Kommunens ekspropriation medfører ikke afståelse af areal eller tab af nogen byggeret men alene sikring af færdselsret for Føtex-ejendommen af den efter aftale mellem parterne anlagte private fællesvej.

Taksationskommissionen vurderer, at anlægget af den private fællesvej og kommunens ekspropriation samt aflysning af servitutten om 2 veje, hver 5 m brede, over Aldi-ejendommen samlet ikke medfører noget økonomisk tab men snarere en gevinst for Aldi-ejendommen. Der kan derfor ikke i anledning af den skete ekspropriation tilkendes Virksomhed nogen erstatning."

Holbæk Kommune er enig. Det kan tilføjes, at det også er en fordel, at ejeren af Aldi-ejendommen har ret til 1) benytte en varegård inkl. aflæsningsrampe på naboejendommen og 2) bruge en del af naboejendommen til færdsel.

Taksationskommissionen anfører afslutningsvis:

"Det bemærkes, at de af Virksomhed afholdte udgifter til køb af arkitekt- og advokatbistand ikke er sådan dokumenterede, at de med sikkerhed kan henføres til den skete ekspropriation og ikke er afholdt i anden anledning. Det samme gælder købet af matr. nr. Matr.nr. 2, nedrivning af bygninger på denne ejendom og senere etablering af parkeringspladser på denne ejendom. Virksomhed har ikke siden 2007 haft lejere til den tidligere tankstation, og det er ikke dokumenteret eller sandsynliggjort, at andre lejere fandtes, eller at ekspropriationen har hindret en udlejning til et benzinselskab. Hvad angår udgiften til et nye hegn mod matr. nr. Matr.nr. har udgiften hertil efter det oplyste sammenhæng med etableringen af den private fællesvej og ikke med den skete ekspropriation.
Holbæk kommune skal til Virksomhed betale 13.200 kr. for advokatbistand ved taksationsforretningen."

Holbæk Kommune er fortsat enig og anmoder Overtaksationskommissionen om at fastsætte en godtgørelse for nødvendige udgifter til sagkyndig bistand i overensstemmelse med praksis.

Holbæk Kommune finder ikke, at der er fremkommet nye oplysninger af betydning for sagen, og der er ikke grundlag for at ændre Taksationskommissionens afgørelse. Tværtimod viser det efterfølgende forløb med al tydelighed, at ændringen af færdselsforholdene har været en fordel for Aldi-ejendommen.

Lodsejer , der ejer Virksomhed, købte Aldi-ejendommen i 1996 af Holbæk Kommune for 2.9 mio. kr. I 2013-2014 var det muligt for Virksomhed at sælge Aldi-ejendommen for 14 mio. kr. til ALDI EJENDOMME ApS med henblik på nedrivning og opførelse af en ny Aldi-butik, der åbnede den 18. marts 2016.

Den nye Aldi-butik benytter sig af alle de fordele, der er omfattet af denne sag: Nyt færdselsareal, ny fælles varegård og ret til færdsel på naboejendommen.

Holbæk Kommune fastholder, at Virksomhed ikke har lidt et økonomisk tab ved ekspropriationen, og at Virksomhed derfor ikke har krav på erstatning. Finder Overtaksationskommissionen mod forventning, at Virksomhed har lidt et økonomisk tab ved ekspropriationen, gør Holbæk Kommune subsidiært gældende, at erstatningen skal bortfalde som følge af fradrag for fordele.

Erik Green forklarede, at Kay Wilhelmsen Gruppen blev sat i kontakt med Jens Tolstrup, som varetog Virksomhed interesser, og at de i samarbejde planlagde vejens placering, således udvidelsen af Aldi blev gjort mulig. Arbejdet med at etablere vejen blev afsluttet i 2011. Føtex-varehuset åbnede i 2012.

Parterne forlod herefter mødelokalet.

Kommissionen afsagde efter drøftelse af sagen og votering sålydende

KENDELSE

Ekspropriationen angår en færdselsret for matr. nr. Matr.nr. 3 Holbæk Bygrunde ad den anlagte private fællesvej over matr. nr. Matr.nr. 1 og Matr.nr. 2 Holbæk Bygrunde. Den private fællesvej er anlagt efter forudgående dialog og aftale mellem ejerne af Aldi-ejendommen og Føtex-ejendommen.

Holbæk Kommune har eksproprieret med henblik på at sikre færdselsret for ejeren af Føtex-ejendommen ad den private fællesvej. Kommunen har samtidig aflyst en tidligere gældende (fra 1996) servitut om færdselsret ad to veje af hver 5 meters bredde på Aldi-ejendommen, henholdsvis vest og øst for den tidligere beliggende butiksbygning.

Overtaksationskommissionen skal tage stilling til, om den ved ekspropriation pålagte færdselsret over Aldi-ejendommen berettiger ejeren til ekspropriationserstatning. Forudsætningen for erstatning er, at der er lidt et økonomisk tab. Erstatningsspørgsmålet afgøres efter forholdene på ekspropriationstidspunktet.

Det er Overtaksationskommissionens opfattelse, at den byrde, der påhviler Aldi-ejendommen som følge af færdselsret for Føtex-ejendommen ad den 10 meter brede private fællesvej på Aldi-ejendommens østlige side, ikke overstiger den byrde, som fulgte af færdselsretten ad de to veje, på hver 5 meters bredde, på ejendommen. Overtaksationskommissionen finder således ikke, at den ved ekspropriation sikrede færdselsret ad den nye adgangsvej medfører et økonomisk tab for ejeren af Aldi-ejendommen. Den daværende ejer, Virksomhed , har derfor ikke krav på erstatning.

Overtaksationskommissionen finder, at de af Virksomhed fremlagte udgifter, som ønskes erstattet som en del af ekspropriationserstatningen, har sammenhæng med tilrettelæggelsen og etableringen af den private fællesvej og således ikke angår det ekspropriative indgreb.

Holbæk Kommune skal til Virksomhed betale kr. 40.000,- i godtgørelse for advokatbistand til sagens behandling for begge kommissioner.

Herefter

b e s t e m m e s:

Taksationskommissionens afgørelse stadfæstes. Holbæk Kommune skal ikke betale ekspropriationserstatning til Virksomhed i anledning af den ved ekspropriation på ejendommene matr. nr. Matr.nr. 1 og Matr.nr. 2 Holbæk Bygrunde tinglyste servitut om færdselsret for ejendommen matr. nr. Matr.nr. 3 Holbæk Bygrunde.

Holbæk Kommune betaler omkostningerne ved kommissionernes virksomhed, jf. § 110 i lov om offentlige veje (vejloven).

Såfremt Overtaksationskommissionens afgørelse ønskes prøvet ved domstolene, skal sag være anlagt senest 6 måneder efter modtagelse af denne afgørelse, jf. § 121 i vejloven.

Bo Tarp

Erling Rørdam **Preben Birch**

Knud Birk Iversen **Tue Tortzen**

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 19. juli 2017

Johanne Lundgaard-Kahlshøj, fuldmægtig