Kendelse

27. februar 2018
Sagsnr. TS82201-00003

Ejeren af matr.nr. Matr.nr. **Bagsværd**

Beliggende: Adresse , 2880 Bagsværd

mod

Gladsaxe Kommune

Fastsættelse af erstatning i anledning af Gladsaxe Kommunes overtagelse af ejendommen matr.nr. Matr.nr. **Bagsværd, beliggende** Adresse **, 2880 Bagsværd, som led i trafiksanering. Erstatningen fastsat til 2,6 mio. kr.**

Indledende oplysninger
Den 27. februar 2018, kl. 10.00 samledes Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm på Adresse , 2880 Bagsværd. Til stede ved Overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, Peter Møgelvang-Hansen, København, de af regeringen udpegede medlemmer af Overtaksationskommissionen, Susanne Nielsen, Frederiksberg, Søren Kjerside Hansen, Haslev, samt de til forretningen udpegede kommissionsmedlemmer, Kim Helmersen, Hvidovre, og Keld Kristensen, Charlottenlund.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm af advokat Anders Schønnemann Olesen p.v.a. ejeren Lodsejer den 11. oktober 2016.

Gladsaxe Kommune gav møde ved vicekontorchef for Byrådssekretariatet, Jesper Graff Thøger og leder i Trafik og Miljø, Carsten Høeg Maegaard.

For ejeren, Lodsejer , mødte advokat Anders Schønnemann Olesen fra Advokatfirmaet Tommy V. Christensen.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Line Lage. Tilstede var endvidere sekretær Marianne Rindom fra Taksationssekretariatet.

Mødet indledtes med besigtigelse af ejendommen Adresse , 2880 Bagsværd. På besigtigelsen konstaterede Overtaksationskommissionen, at bygningerne på ejendommen var revet ned.

Efter besigtigelsen fortsatte mødet på Gladsaxe Rådhus, Rådhus Alle 7, 2860 Søborg hvor parterne fik lejlighed til at gøre deres synspunkter i sagen gældende.

Sagens oplysninger
Gladsaxe Byråd vedtog den 18. juni 2014 beslutning om ekspropriation af Adresse , 2880 Bagsværd, som fremlagt ved åstedforretningen den 24. april 2014. Beslutningen er meddelt ejer den 23. juni 2014.

Ekspropriationsbeslutningen er truffet med hjemmel i den dagældende vejlovs §§ 43 hhv. 49, jf. lovbekendtgørelse nr. 1048 af 3. november 2011. Ekspropriationen er sket med henblik på at etablere en vendeplads i forbindelse med en trafikregulering af området omkring og af Laurentsvej.

Gladsaxe Kommune anmodede den 19. januar 2015 Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet om udmåling af erstatning i sagen.

Ejendommen er beliggende i et erhvervsområde i byzone jf. lokalplan 15.08 inkl. tillæg 1, vedtaget henholdsvis 14. marts 1984 og 6. april 2011.

Af ejendommens BBR-meddelelse fremgår det, at der fandtes to bygninger på ejendommen. Bygning 1 var et parcelhus opført i 1950 med et samlet boligareal på 110 m^2. Bygning 2 var en bygning til erhvervsmæssig produktion med et samlet erhvervsareal på 112 m^2. Bygning 2 var ligeledes opført i 1950. Ejendommens grundareal udgør 1091 m^2.

Af BBR-meddelelsen samt tingbogsattesten fremgår, at ejendommen blev overtaget af klageren på tvangsauktion den 7. juni 2011 for et bud på 1.920.000 kr. Skødet blev tinglyst den 17. januar 2012.

Ifølge SKAT har ejendommens værdiansættelser over tid ændret sig således:

- 1,30 mio. kr. pr. 01.10.2007
- 2,40 mio. kr. pr. 01.10.2008 og pr. 01.10.2009
- 2,25 mio. kr. pr. 01.10.2010 og pr. 01.10.2011
- 2,20 mio. kr. pr. 01.10.2012 frem til 01.10.2017

Taksationskommissionens afgørelse af 30. september 2016
I afgørelse af 30. september 2016 fra Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet, fremgår det, bl.a. at:

> *" (...)*
>
> ***Taksationskommissionens bemærkninger***
>
> *Vurderingerne indhentet hos Danbolig og Home kan efter kommissionens bedømmelse ikke tillægges vægt. De ejendomme, som klagerens ejendom sammenlignes med er ikke sammenlignelige. Det gælder beliggenhed – klagerens ejendom ligger i et område til erhverv. Ejendommene i mæglerens rapporter ligger i et villakvarter. Ejendommens stand er heller ikke den samme. Klagerens ejendom er ikke i en ordentlig stand.* Adresse *er uden tvivl sat i stand, men udgifterne hertil er ikke nærmere dokumenteret.*

Kommissionen må herefter fastsætte værdien i overensstemmelse med den gældende offentlige ejendomsvurdering – eller til 2,2 mio. kr.

Godtgørelse af klagers udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagen kan fastsættes til 15.000 kr.

Thi bestemmes:

Gladsaxe Kommune skal inden 4 uger til klageren, ejeren af Adresse *, betale 2.200.000 kr. i ekspropriationserstatning.*

(...)"

Parternes påstande og synspunkter
Advokat Anders Schønnemann Olesen nedlagde på vegne af ejer påstand om tilkendelse af erstatning på 3,2 mio. kr.

Jesper Graff Thøger nedlagde på vegne af Gladsaxe Kommune påstand om stadfæstelse af Taksationskommissionens kendelse af 30. september 2016, der fastsatte erstatningen til 2,2 mio. kr.

Til støtte for den nedlagte påstand henviste ejers advokat til sit indlæg af 18. maj 2016. Det bemærkedes, at erstatningsbeløbet skal afspejle ejendommens værdi i handel og vandel, jf. bl.a. U.2001.1685H. Kommunens argumentation for, at erstatningen skal svare til ejendomsværdien (placering, stand og mulig forurening), er efter ejers opfattelse ikke retvisende.

Det bemærkedes, at området på ekspropriationstidspunktet var i vækst, og at Gladsaxe Kommune havde fokus på at udvikle området. Der henvistes til helhedsplan for Bagsværd Bypark med vision om at omdanne området til blandet byområde vedtaget i juni 2010 og lokalplan 220 "Solhusene i Købmandsbyen" af maj 2013 for området afgrænset af Vadstrupvej, Laurentsvej og Grusgraven. Det oplystes endvidere, at ejendommen blev erhvervet på bagkanten af erhvervskrisen, hvorfor markedsudviklingen medfører, at ejendommens værdi er forøget. Advokaten bemærkede ligeledes, at prisen på ejendomme erhvervet på tvangsauktion ligger betragteligt under markedsprisen, hvorfor de 1,92 mio. kr. ikke er et retvisende udgangspunkt for ejendommens prisudvikling frem til ekspropriationstidspunktet.

Ejers advokat henviste endvidere til to ejendomsvurderinger fra januar 2015 foretaget af henholdsvis Danbolig og Home. Danbolig vurderede ejendommen til 3 mio. kr., Home vurderede ejendommen til 3,4 mio. kr. Ejers påstand om 3,2 mio. kr. er taget som et gennemsnit af de to vurderinger. Advokaten understregede, at der er tale om objektive og sagligt begrundede vurderinger foretaget af lokale mæglere. Det anførtes endvidere, at ejendommens placering er mere attraktiv end andre villaer i rene villakvarterer uden erhvervsdelen.

Hvad angår bygningernes stand, bemærkede ejers advokat, at ejeren havde foretaget en renovering af ejendommen, hvilket også er med til at forøge ejendommes værdi i handel og vandel. Der henvistes til 1. instansens omtale af renoveringen i kendelse af 30. september 2016.

Til støtte for Gladsaxe Kommunes påstand, bemærkede Jesper Graff Thøger, at fastsættelsen af erstatningsbeløbet må bero på et skøn. Der henvistes til kommunens indlæg af 17. juni 2016. Kommunen fastholdt, at de 2,2 mio. kr. er retvisende ift. ejendommens placering, stand og karakter med mulighed for såvel bolig og erhverv. Sidstnævnte reducerer ifølge kommunen potentielle købere til ejendommen. Det er endvidere kommunens opfattelse, at området ikke kan sammenlignes med et villakvarter og risikoen for, at grunden er forurenet skaber en usikkerhed, som påvirker ejendommens salgspris i en negativ retning.

Gladsaxe Kommune bemærkede, at vurderingen fra Danbolig er meget kortfattet og mangler information om, hvordan ejendomsmægleren er kommet frem til beløbet. Kommunen bemærkede endvidere, at vurderingen fra Home foretager en sammenligning med områder i Gladsaxe Kommune, som slet ikke kan sammenlignes med området omkring Laurentsvej. Det understregedes, at Taksationskommissionen også var af denne opfattelse. Det anførtes ydermere, at mæglerrapporterne er salgsorienteret, og derfor ikke er retvisende for en endelig købspris.

Hvad angår boligens stand, er det kommunens opfattelse, at Taksationskommissionen vurderede, at der var foretaget nogen renovering, men at boligen som et hele ikke var i en ordentlig stand. Det er efter kommunens opfattelse forkert, når det i mæglerrapporten fra Home siges, at boligen var ”nyrenoveret og moderniseret overalt”. Det er endvidere kommunens opfattelse, at det ikke er dokumenteret, at erhvervsdelens renovering til gildesal/diskotek forøger værdien af ejendommen. Ligeledes er udgifterne til renovering ikke dokumenteret.

For så vidt angår vækst i området og prisudviklingen efter finanskrisen bemærkede Jesper Graff Thøger, at Gladsaxe Kommune oplevede et fald i boligpriserne efter finanskrisen. Efter kommunens opfattelse var væksten endnu ikke slået igennem på ekspropriationstidspunktet. Det er således stadig Gladsaxe Kommunes opfattelse, at 2,2 mio. kr. er det maksimale skøn for erstatningsudmålingen.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse
Erstatningen skal fastsættes som ejendommens værdi i handel og vandel på det tidspunkt, ejeren modtog underretning om ekspropriationsbeslutningen, hvilket skete den 23. juni 2014.

Overtaksationskommissionen er enig med Taksationskommissionen i, at der herved ikke kan tillægges de indhentede mæglervurderinger afgørende betydning.

Som sagen er oplyst, blev ejendommen overtaget af klageren på tvangsauktion den 7. juni 2011 for et bud på 1.920.000 kr. Ejendommen bestod af et boligareal på 110 m^2 og et erhvervsareal på 112 m^2. På tidspunktet for overtagelsen udgjorde den offentlige ejendomsværdi 2.250.000 kr.

Ved vurderingen af ejendommens værdi finder Overtaksationskommissionen på baggrund af det oplyste om erhvervsarealets stand og anvendelse, at det kan indgå med en arealvægtning på 30 pct., svarende til et etageareal på 33,6 m^2, således at ejendommens samlede vægtede etageareal udgør 143,6 m^2.

Baseret på statistiske oplysninger (ejerboligstatistikker fra Danmarks Statistik og boligmarkedsstatistikker fra Boliga.dk) om gennemsnitlige handelspriser i Gladsaxe Kommune i 2011 og udviklingen heri frem til juni 2014 samt under hensyntagen til eventuelle ulempegener i forbindelse med forureningsundersøgelser og/eller oprydning, finder Overtaksationskommissionen, at ejendommens værdi på ekspropriationstidspunktet kan ansættes til 2.600.000 kr.

Erstatningen fastsættes herefter til 2.600.000 kr., der forrentes i henhold til den tidligere vejlovs[1] § 63 fra den 18. juni 2014.

Gladsaxe Kommune betaler til ejeren, Lodsejer , 20.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand i forbindelse med sagens behandling for begge kommissioner jf. den tidligere vejlovs § 61.

Gladsaxe Kommune betaler udgifterne til sagens behandling for begge kommissioner, bortset fra vederlag til kommissionernes formænd og sekretærer, jf. den tidligere vejlovs § 62, stk. 2.

Peter Møgelvang-Hansen

Søren Kjerside Hansen
Keld Kristensen

Susanne Nielsen
Kim Helmersen

Søgsmål vedrørende erstatning skal være anlagt senest 6 måneder efter modtagelse af denne kendelse, jf. den tidligere vejlovs § 65, stk. 1.

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg den 23. marts 2018

Marianne Rindom
Kontorfunktionær

[1] Lovbekendtgørelse nr. 1048 af 3. november 2011.