Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm

Kendelse

8. februar 2019
Sagsnr. TS82201-00017

Lejeren af matr.nr. Matr.nr. **Herlev**
(Virksomhed **)**

Beliggende: Adresse 1 , 2730 Herlev

mod

Herlev Kommune

Ekspropriation til anlæggelse af ny vej mellem Lyskær og Herlev Ringvej i Herlev. Erstatningen fastsat til 1.111.044,66 kr.

Indledende oplysninger
Den 8. februar 2019, kl. 08:30 samledes Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm på Adresse 1 , 2730 Herlev. 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 Ole Theut, NT Advokater, på vegne af lejeren, Virksomhed .

For Herlev Kommune mødte ingeniør Lone Aarøe sammen med advokat Hanne Mølbeck og advokatfuldmægtig Jonas Toftdahl, begge fra Bech-Bruun.

For klageren, Virksomhed , mødte selskabets advokat, Ole Theut fra NT Advokater.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Line Lage.

Mødet indledtes med besigtigelse af ejendommen beliggende Adresse 1 , 2730 Herlev.

Efter besigtigelsen fortsatte forretningen i Herlev Medborgerhus, beliggende Herlevgårdsvej 18, 2730 Herlev, hvor parterne fik lejlighed til at gøre deres synspunkter i sagen gældende.

Såvel ejeren som lejeren har påklaget Taksationskommissionens kendelser af 17. september 2018 vedrørende ekspropriation til anlæggelse af ny vej mellem Lyskær og Herlev Ringvej. På forretningsdagen den 8. februar 2019 blev de to sager behandlet samlet. Overtaksationskommissionen har truffet særskilt afgørelse i sagen vedrørende ejeren under sagsnr.: TS82201-00016.

Sagens oplysninger
Herlev Kommune traf den 14. juni 2017 beslutning om delekspropriation af ejendommen matr.nr. Matr.nr. Herlev, beliggende Adresse 1 , Herlev, til nyt vejanlæg. Beslutningen er truffet med hjemmel i vejlovens § 96 og blev meddelt lejerens advokat den 15. juni 2017. Kommunen overtog det eksproprierede areal den 1. august 2017, men således at bygningerne først skulle være rømmet den 18. september 2017.

Advokat Hanne Mølbeck har på vegne af Herlev Kommune indbragt sagen for Taksationskommissionen ved brev af 6. september 2017.

På ekspropriationstidspunktet var ejendommen ejet af Lodsejer , som udlejede ejendommen til Virksomhed . Lodsejer har ejet ejendommen siden april 2006. Lejeren, Nellemann Holding A/S, har i henhold til en erhvervslejekontrakt af 22. april 2013 lejet de på ejendommen værende bygninger. Lejeren har fremlejet bygningerne dels til egne datterselskaber, dels til eksterne lejere.

Ejendommen er beliggende mellem Herlev Ringvej og Lyskær og havde inden ekspropriationen adgang fra Ringvejen via Mileparken og Lyskær.

Formålet med ekspropriationen var at etablere direkte vejforbindelse mellem Ringvejen og Lyskær, da der var trafikal overbelastning i krydset Ringvejen/Mileparken, hvilket gav problemer med at afvikle trafikken til kommunens erhvervskvarter.

Ejendommen var på 14.739 m^2 og bebygget med en bygning med kontorlokaler, lager og en indendørs gokartbane på 5.392 m^2 samt yderligere to uopvarmede bygninger på i alt cirka 1.188 m^2. Ekspropriationen omfattede cirka 3.721 m^2 og medførte, at de to uopvarmede bygninger blev revet ned. Alle tre bygninger var udlejet uopsigeligt fra begge parters side til den 1. februar 2023 og derefter med 6 måneders opsigelsesvarsel. Lejen for de nedrevne bygninger på 1.188 m^2 udgjorde 76 kr./m^2, i alt 90.288 årligt.

Taksationskommissionens afgørelse af 17. september 2018
I afgørelsen udtalte Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet følgende:

> *"**Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse***
> *Den væsentligste del af lejerens krav vedrører uafskrevne istandsættelsesudgifter som følge af lejerens fraflytning af det samlede lejemål inden udløbet af lejemålets uopsigelighedsperiode og deraf følgende flytteudgifter. Lejeren har til støtte for dette navnlig anført, at datterselskabet og fremlejetageren Virksomhed ikke vil kunne fortsætte sin drift fra adressen uden rådighed over de 2 nedrevne bygninger, da selskabet skal kunne opbevare kostbare biler sikkert.*
>
> *Kommissionen finder ikke, at det er godtgjort, at lejeren vil være berettiget til erstatning ud fra den forudsætning, at hele lejemålet skal fraflyttes som følge af ekspropriationen. Kommissionen lægger i den forbindelse vægt på to selvstændige forhold. Dels at lejemålet blev indgået i 2013, medens det først i 2016 blev besluttet, at datterselskabet Virksomhed skulle flytte til ejendommen. Leasingselskabets drift har således ikke været en forudsætning for lejemålets etablering. Dels har ejeren søgt erstatning til opførelse af*

en erstatningshal, og kommunen har tilkendegivet, at man ikke kan se, at der vil være noget til hinder for, at der bliver givet byggetilladelse til en telthal.

Lejeren får således glæde af de foretagne ombygninger og istandsættelser i den forudsatte periode eller adgang til et erstatningslejemål i mindst samme stand som de nedrevne bygninger.

Lejeren vil derfor alene være berettiget til erstatning for merudgifter til erstatningslejemålene i en periode indtil ejeren har opført en ny hal. Lejeren har ønsket sagen afgjort på nuværende tidspunkt, hvor det ikke vides, hvornår en hal kan stå klar. Kommissionen forudsætter skønsmæssigt, at dette kan ske 1. marts 2019. Det vil sige der skal gives erstatning for 18,5 måned for lejemålet med er årlig leje på 217.350 kr. eller 335.081 kr., og 13 måneder for lejemålet med en årlig leje på 358650 kr. eller 388.537 kr. Fra denne samlede lejeudgift på 723.618 kr. skal fratrækkes sparet leje for de nedrevne bygninger i 18 måneder eller 135.432 kr. Den ekstra lejeudgift udgør således 588.186 kr. Lejeren skal endvidere have erstattet de opgjorte flytteudgifter i forbindelse med flytningen til erstatningslejemålene 110.583 kr. Den samlede erstatning udgør således 698.769 kr.

Kommissionen finder, at kommunen skal godtgøre lejeren 50.000 kr. til sagkyndig bistand.

Det bestemmes
Herlev Kommune skal til Virksomhed *i ekspropriationserstatning inden 4 uger fra kendelsens dato betale 698.769 kr., der skal forrentes fra den 14. juni 2017, jf. vejlovens § 120.*

Herlev Kommune skal endvidere til Virksomhed *betale 50.000 kr. i godtgørelse til sagkyndig bistand.*

Herlev Kommune skal betale Taksationskommissionens omkostninger bortset fra vederlaget til kommissionens formand og sekretær, der afholdes af staten, jf. vejlovens § 111, stk. 2."

Besigtigelse af ejendommen
Overtaksationskommissionen besigtigede ejendommen såvel ude- som indefra.

Kommunen viste indledningsvis ekspropriationsindgrebet ved hjælp af kortmateriale. Det oplystes, at arealinddragelsen på ejendommen er blevet endeligt opmålt til 3.640 m^2, og ikke 3.721 m^2, som tidligere antaget. Det bemærkedes, at den anlagte vej har været i drift, men at den på nuværende tidspunkt er lukket på grund af ledningsarbejder. Anlægsmyndigheden viste, hvor de to nedrevne bygninger havde ligget på ejendommen, og bemærkede, at bygningerne var angivet som bygning "2 og 3" i BBR-meddelelsen.

Lejers advokat, Ole Theut, viste placeringen af p-pladser samt den ønskede telthal på ejendommen. Der blev endvidere redegjort for Letbanens påvirkning af ejendommen, herunder ekspropriation til midlertidigt arbejdsareal. Ole Theut oplyste kommissionen om, at lejeren har lejet to bygninger i nærområdet til opbevaring af de luksusbiler, som tidligere blev opbevaret i de to nedrevne bygninger.

Overtaksationskommissionen konstaterede, at der endnu ikke er opført en telthal på ejendommen.

Kommissionen besigtigede den tilbageblevne bygning indefra. Kommissionen konstaterede, at bygningen anvendes til gokartbane samt kontor-/administrationsformål. Ole Theut oplyste, at lejeren af ejendommen er Virksomhed . Et datterselskab, Virksomhed , har også til huse i bygningens kontorlokaler. Resten af lejerne i bygningen er eksterne fremlejere. Det oplystes, at hele ejendommen på nuværende tidspunkt er lejet ud.

Parternes påstande

Ole Theut nedlagde på vegne af Virksomhed påstand om erstatning på i alt 9.989.929,32 kr.

Hanne Mølbeck nedlagde på vegne af Herlev Kommune påstand om, at Taksationskommissionens kendelse stadfæstes.

Parternes synspunkter

Lejerens advokat, Ole Theut, henviste indledningsvist til indlæg af 13. september og 11. oktober 2017, 11. juli-, 13. juli-, 10. august og 23. oktober 2018 samt 29. januar, 5. februar og 6. februar 2019.

Til støtte for sin nedlagte påstand fremlagde Ole Theut:

"Erstatningsopgørelse af 06.02.2019

Reparation af tag, kold lagerbygning		
- tilbud af 3. oktober 2016 ***(bilag C)***	*kr. 175.100,00*	
Istandsættelse af kontorer – tilbud af		
13. oktober 2016 ***(bilag D)***	*kr. 448.500,00*	
I alt	*kr. 623.600,00*	
Afskrevet med 2/8 år		*kr. 467.700,00*
Ombygning og indretning af lejemål, herunder		
af udearealer i h.t. anlægskartotek ***(bilag E)****, i alt*	*kr. 2.450.773,00*	
Afskrevet med 2/10 år		*kr. 1.960.618,40*
Indretning af gokartbane i 2013, jf. ***bilag F****,*		
Bander	*kr. 414.749,00*	
Indretning af lokaler ***(bilag F)***	*kr. 1.560.440.00*	
Indretning af lokaler ***(bilag F)***	*kr. 266.680,00*	
Værn til gokartbane ***(bilag F)***	*kr. 1.256.430,00*	
	kr. 3.498.299,00	
Afskrevet med 4/10		*kr. 2.098.979,40*
Flytning af Virksomhed *2017 til*		

*ejendommen samt diverse indretnings-arbejder **(bilag G)***		*kr. 159.607,00*
Fraflytning øvrige del af lejemålet inkl. eget arbejde,		*kr. 150.000,00*
*Midlertidigt lejemål (uopvarmet) til opmagasinering af automobiler, jf. lejekontrakt af 28. august 2017 **(bilag H)**:*		
Årlig leje kr. 217.350, -- 3½ måned i 2017	*kr. 63.393,75*	
Regulering – nettoprisindekset, min. 2% om året af den akkumulerede leje frem til lejemålets tidligste ophør den 31.01.2023:		
01.01.-31.12.2018 kr. 217.350,00 + 2% kr. 4.347,00	*kr. 221.697,00*	
01.01-31.12.2019 kr. 221.697,00 + 2 % kr. 4.433,94	*kr. 226.130,94*	
01.01-31.12.2020 kr. 226.130,94 + 2% kr. 4.522,62	*kr. 230.653,56*	
01.01-31.12.2021 kr. 230.653,56 + 2% kr. 4.613,07	*kr. 235.266,63*	
01.01-31.12.2022 kr. 235.266,63 + 2% kr. 4.705,33	*kr. 239.971,96*	
01.01-31.07.2023 kr. 239.971,96 + 2% kr. 4.799,44, eller kr. 244.771,40 i 7 måneder	*kr. 142.783,32*	*kr. 1.359.897,16*
Trsp.		*kr. 6.196.801,96*
Driftstab bilforretning leasing 1 uge (månedlig omsætning 18 mio.: 4 x dækningsbidrag 15%		*kr. 675.000,00*
Manglende indtægt gokartbane, min. 2 måneder		*kr. 550.000,00*
Honorar til sagkyndig bistand i forbindelse med ekspropriationsforretning		*kr. 100.000,00*
Lejemål i h.t. lejekontrakt af 06.03.2018:		
Årlig leje kr. 358.650, -- 11 måneder i 2018	*kr. 328.762,50*	
Regulering – nettoprisindekset, min. 2% om året af den akkumulerende leje frem til lejemålets tidligste ophør den 31.07.2023:		
01.01.-31.12.2019 kr. 358.650,00 + 2% kr. 7.173,00	*kr. 365.823,00*	
01.01-31.12.2020 kr. 365.823,00 + 2 % kr. 7.316,46	*kr. 373.139,46*	
01.01-31.12.2021 kr. 373.139,46 + 2% kr. 7.462,79	*kr. 380.602,25*	
01.01-31.12.2022 kr. 380.602,25 + 2% kr. 7.612,05	*kr. 388.214,30*	
01.01-31.07.2023 kr. 388.214,30 + 2% kr. 7.764,29	*kr. 395.978,59*	
01.01-31.07.2023 kr. 395.978,59 + 2% kr. 7.919,57, eller kr. 403.898,16 i 7 måneder	*kr. 235.607,26*	*kr. 2.468.127,36*
I alt		***kr. 9.989.929,32”***

Lejerens advokat anførte, at der er fremlagt tilstrækkelig dokumentation for posterne i erstatningsopgørelsen. Der er i erstatningsretten ikke et krav om 100 % dokumentation af krav, der søges erstattet. Der er alene krav om, at tabet sandsynliggøres, hvilket er sket ved de fremlagte

bilag. Ydermere skal erstatningsposterne ses i sammenhæng med de faktiske forhold forud for ekspropriationen, som bl.a. vidnede om den gennemførte renovering af ejendommen. Lejerens advokat gennemgik herefter de forskellige erstatningsposter inkl. bilag i erstatningsopgørelsen.

Lejerens advokat gjorde opmærksom på, at lejemålet angående Adresse 1 er uopsigeligt indtil 2023, hvorfor lejeren skulle acceptere 10 års afskrivning. Herlev Kommune har tidligere gjort gældende, at kommunen indtræder i udlejeres retsstilling i lejekontrakten, og der derfor ikke skal tilkendes erstatning til lejeren. Dette er efter lejerens opfattelse forkert. Hvis kommunen indtræder i lejekontrakten overtager denne hele ejerens retsstilling, det vil sige såvel pligter som rettigheder. Dette betyder, at lejeren kan rejse de samme krav over for kommunen som over for den egentlige ejer. I denne sammenhæng anførtes det, at det er kritisabelt, at ejeren ikke orienterede lejeren om ekspropriationsplanerne, da lejekontrakten blev indgået. Ejeren, og dermed Herlev Kommune, har tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved at undlade at oplyse om de kommende ekspropriationer inden indgåelse af lejekontrakten. Hvis kommunen anses for indtrådt i ejerens sted, er dette et forhold Overtaksationskommissionen bør tage i betragtning.

Da Herlev Kommune har meddelt, at de indtræder i samme retsstilling som udlejer, er det et åbenbart kontraktbrud, at der sker delvis opsigelse af lejemålet i uopsigelighedsperioden. Ved kontraktbrud foreligger et sædvanligt ansvarsgrundlag for at gøre Herlev Kommunen erstatningsansvarlig for det tab som Virksomhed lider, dels som følge af den sædvanlige erstatning ved ekspropriation, dels som følge af den svigagtigt udviste adfærd ved kontraktens indgåelse, og dels som følge af det åbenbare kontraktbrud ved delvis ophævelse af lejemålet uagtet uopsigelighedsbestemmelsen.

Lejerens advokat præciserede de faktuelle forhold i sagsforløbet, idet det bemærkedes, at Taksationskommissionen fejlagtigt lagde til grund, at det først i 2016 blev besluttet, at datterselskabet Virksomhed skulle flytte til ejendommen. Det bemærkedes, at lejeren tidligere havde til huse på Østerbro, men på grund af parkeringsproblemer mv. besluttede at indgå i lejemålet i 2013. I 2013 flyttede man gokartdelen. På dette tidspunkt vidste man også, at leasingdelen og administrationen skulle flytte. Leasingaktiviteten blev flyttet til lejemålet i februar/marts 2017. Istandsættelse af lokalerne blev igangsat i efteråret 2016. Lejeren fik først kendskab til ekspropriationsplanerne den 15. december 2016 på et orienteringsmøde (kommunens bilag 10). På det tidspunkt, Virksomhed blev bekendt med ekspropriationsplanerne, var Virksomhed således kontraktuelt bundet til istandsættelse af Lyskær og til fraflytning af ejendommen på Østerbro.

Der henvistes til tilbud af 3. og 13. oktober 2016 vedrørende reparation af tag samt istandsættelse af bygningerne (bilag C og D) samt faktura af 5. december 2016 med første a conto rate for udført arbejde på bygningerne (bilag U). Lejeren iværksatte istandsættelsen af ejendommen, da man forventede en afskrivning på 10 år for gokartdelen og 8 år for leasingdelen.

I juli 2017 modtog Herlev Kommune lejerens byggeansøgning til opførelse af en telthal, som ligger vinkelret på ejendommen. Kommunen gav i første omgang afslag, da de forventede at arealet skulle bruges som midlertidigt arbejdsareal til brug for Letbanen. Den 5. oktober 2017 meddelte Hovedstadens Letbane, at man skulle benytte arealet til midlertidigt arbejdsareal. For at kunne videreføre virksomhedens drift vedrørende opbevaring af automobiler indgik lejeren herefter i et erstatningslejemål, som senere blev udvidet med endnu en hal. Da lejeren er indgået

i de to erstatningslejemål, har de ikke længere behov for/interesse i opførelse af telthallen. Telthallen på 780 m^2 er mindre end de nedrevne bygninger (1.188 m^2) og de to erstatningslejemål på Adresse 2 (621 m^2 + 797 m^2), som lejeren er indgået i, ligesom adgangsforholdene på ejendommen bliver forringet som følge af telthallen og det midlertidige arbejdsareal til letbanen. Der vil bl.a. ikke være plads til containere og kørsel af lastbiler på ejendommen. Den ideelle situation for lejeren vil være, at der tilkendes erstatning for merlejen ved de nye lejemål. Opførelse af telthallen vil umuliggøre driften af ejendommen, og lejeren vil være nødsaget til at fraflytte hele ejendommen.

Det understregedes, at vejekspropriationen har medført, at det ubebyggede grundareal på ejendommen (ekskl. koldt lager) er reduceret med ca. halvdelen af dets oprindelige størrelse. Hvis ekspropriation til letbane og opførelse af telthal tælles med, er der sket en reduktion på 71,68 % af ejendommens oprindelige ubebyggede grundareal.

Ligesom lejeren havde ejeren af ejendommen også indsendt en byggeansøgning til opførelse af telthal – omend med en anden placering. Lejeren har meddelt kommunen samt ejeren, at man ikke længere er interesseret i en telthal, hvorfor ejeren overtager lejerens byggeansøgning.

Modsat Herlev Kommune anførte lejerens advokat, at Overtaksationskommissionen bør foretage en helhedsvurdering af de tilbageblevne forhold på ejendommen efter såvel ekspropriation til vejanlægget og letbanen. Spørgsmålet er, hvornår den samlede påvirkning ikke længere er acceptabel for lejeren.

Det anførtes, at opsigelsesvarslet i lejekontrakterne for de to erstatningslejemål bør tages i betragtning, når Overtaksationskommissionen udmåler erstatningen for merudgifterne til erstatningslejemålene. Det er almindeligt i denne type lejekontrakter, at lejeren er bundet i en vis periode. Dette er der ikke taget højde for i Taksationskommissionens kendelse. Opsigelse ville først have været mulig, efter at lejeren havde modtaget Taksationskommissionens kendelse den 28. september 2018. Med et opsigelsesvarsel på 6 måneder bør erstatningen udstrækkes til 1. maj 2019. Det bestrides endvidere, at sparet leje skal fratrækkes erstatningen, da denne fortsat ikke er modtaget fra ejeren.

I forhold til ejendomsskatten anførtes det, at skattekompensationen bør tilgå lejeren, ikke ejeren, da ejendomsskatten efter lejekontraktens § 7 væltes over på lejeren.

Til støtte for sin nedlagte påstand henviste kommunens advokat, Hanne Mølbeck, til indsendte indlæg af 6. september og 2. oktober 2017, 4. august og 13 august 2018 samt 18. og 21. januar 2019. På forretningsdagen udleverede Herlev Kommune ydermere en materialesamling dateret den 8. februar 2019 samt Højesterets dom: MAD 2009.1653.

Det bemærkedes indledningsvist, at Herlev Kommune alene er erstatningsansvarlig for tabet tilknyttet ekspropriationen. Kommunen skal således holdes uden for de interne forhold mellem lejer og ejer af ejendommen. Det bemærkedes, at der igennem hele forløbet har været et ønske om at opføre en telthal. Hvis ejer og lejers krav imødekommes, er der set i forhold til det faktiske antal m^2, der eksproprieres, tale om den dyreste ekspropriation i Danmarkshistorien

Det bemærkedes, at Overtaksationskommissionen skal tage stilling til to problemstillinger:

1: Er indgrebet så voldsomt, at lejeren kan betragtes som opsagt? (er betingelserne for ekstention opfyldt?)

2: Hvad skal lejeren have i erstatning ved dekspropriation?

Ad 1: Ekstention
Det bemærkedes, at der skal meget til, for at betingelserne for ekstention i vejlovens § 104, stk. 1, er opfyldte. Spørgsmålet i nærværende sag er, om den tilbageblevne ejendom ikke kan bevares eller udnyttes som selvstændigt lejemål. Det bemærkedes, at hovedbygningen på ejendommen rummer mange muligheder til fx kontorlokaler og gokartbane, hvilket de mange nuværende lejere af lokaler i bygningen også vidner om. De to nedrevne bygninger havde således kun sekundær betydning for lejemålet. Der henvistes i denne sammenhæng til lejekontraktens § 3, hvor de to nedrevne bygninger omtales som en projektejendom. Det anførtes ligeledes, at bygningerne var i dårlig stand og uden vand og varme. Bygningernes lave leje på 76 kr. pr. m^2 modsat de 295 kr. pr. m^2 for hovedbygningen vidner ydermere om bygningernes sekundære betydning for lejemålet. Det anførtes, at renoveringsudgifterne mv. ikke kan danne grundlag for ekstention.

Det oplystes, at hverken Kommissarius i den relaterede letbanesag eller Taksationskommissionen i nærværende sag har anset betingelserne for ekstention for opfyldt.

Det bemærkedes, at det er muligt at opføre en telthal som erstatning for de nedrevne bygninger. At telthallen ikke er blevet opført skyldes ejeren – ikke Herlev Kommune eller lejeren, da kommunen mangler oplysninger om jordspydenes længde for at kunne give en § 8 tilladelse. Kommunen har forgæves rettet henvendelse til ejeren ift. at få indhentet de manglende oplysninger.

Der henvistes til lejekontraktens § 2, hvor det fremgår, at lejemålet fra begge parters side er uopsigeligt tidligere end den 1. februar 2023, hvorefter det kan opsiges med 6 måneders varsel til den første i en måned. Det fremgår ligeledes, at en opsigelse fra udlejerens side – uanset årsag – sker uden ret til erstatning eller anden godtgørelse. Såfremt kommissionen når frem til, at betingelserne for ekstention er opfyldt, skal der tages stilling til, hvilket tab lejeren lider som følge af, at denne skal fraflytte hele lejemålet før tid.

I tilfælde af ekstention er den fremlagte erstatningsopgørelse fra lejeren relevant. Det fastholdtes i denne sammenhæng, at der ikke er sket tilstrækkelig dokumentation af lejerens udgifter. Lejeren gør bl.a. krav på den manglende afskrevne del af gokartbanens investering. Det kan diskuteres, om gokartbanen overhovedet er lovlig. Der henvistes til diskussionen ved 1. instansen, hvor ejendommens indretning omgås ved at kalde gokartbanen "testcenter for elektriske køretøjer". Med hensyn til flytteudgifter anførtes, at der alene skal betales erstatning for lejerens merudgift ved at skulle flytte før tid. Det samme gælder for posten vedrørende driftstab i forbindelse med flytningen.

Kommunens advokat gennemgik et omfattede fotomateriale af de nedrevne bygninger, hvortil det bemærkedes, at bygningerne var i dårlig stand.

At kommunen overtager ejerens retstilling i forhold til de rettigheder, der findes på arealet, er efter kommunens opfattelse ikke ensbetydende med, at anlægsmyndigheden bliver part i retsforholdet mellem ejer og lejer. Der henvistes i denne sammenhæng til Højesterets dom: MAD 2009.1653, der illustrer ovenstående princip.

Ad 2: delekspropriation
Hvis kommissionen når frem til, at der er tale om en delekspropriation, anførtes det, at der alene kan ske erstatning for merudgifter for erstatningslejemålene i perioden, indtil telthallen er opført.

Taksationskommissionen vurderede, at telthallen kunne være opført den 1. marts 2019. Dette svarer til en opførelsesperiode på 1,5 år. Selv om perioden virker "lidt i overkanten", idet bygningerne er nedrevet, og det alene er en telthal, der skal opføres, er kommunen indstillet på at acceptere erstatningsposten.

Det anførtes, at der ikke skal ske yderligere lejekompensation, da telthallens manglende opførelse skyldes, at ejeren ikke har indsendt de nødvendige oplysninger til kommunen. Hvis lejeren mener, at lejeren er blevet påført et tab som følge af ejerens forsinkelse/forsømmelse, må lejeren rette et krav mod ejeren. Kommunen er ikke erstatningsansvarlig herfor. Kommunen gjorde ligeledes gældende, at problematikken vedrørende sparet husleje - og hvorvidt denne skal fratrækkes i erstatningen til lejeren - udgør en særskilt tvist mellem lejer og ejer, der er uvedkommende for kommunen.

Kommunen anførte endvidere, at tidspunktet for fremsendelse af kendelse ikke har nogen betydning for erstatningsfastsættelsen.

Afsluttende bemærkninger
Lejerens advokat, Ole Theut, bemærkede, at kommunens fremlagte fotografier af de nedrevne bygninger er taget efter kommunens overtagelse af bygningerne. Bygningerne var i noget bedre stand før overtagelsen.

Det understregedes, at ejeren har overtaget lejerens byggeansøgning til opførelse af telthallen. Der er således kun én aktuel byggeansøgning i dag: ejerens. Problemstillingen vedrørende de manglende oplysninger har derfor intet med lejeren at gøre.

Hvad angår anvendelsen til gokartbane, bemærkedes det, at lejer har drevet virksomhed fra ejendommen i 5-6 år uden, at der er blevet grebet ind. Formuleringen vedrørende "testcenter for elektriske køretøjer" er ikke blevet anfægtet fra kommunen. Om anvendelsen er lovlig må bero på en konkret vurdering og kan ikke foregribes i nærværende sag.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse
Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for antage, at lejerens virksomhed som en følge af ekspropriationen, herunder nedrivningen af de to uopvarmede lagerbygninger, ikke fortsat kan drives fra ejendommen på en hensigtsmæssig måde efter opførelsen af den planlagte telthal, der træder i stedet for de to nedrevne bygninger. Der findes således ikke at være grundlag for at udvide ekspropriationen til lejemålet i dets helhed i henhold til vejlovens § 104, stk. 1 og 4, om ekstention.

Overtaksationskommissionen er derfor enig med Taksationskommissionen i, at lejeren alene har krav på erstatning for sine merudgifter i perioden, indtil telthallen kan tages i brug. Merudgifterne består af dels betalinger i henhold til de indgåede midlertidige erstatningslejeaftaler i perioden, indtil telthallen kan tages i brug, dels flytteomkostninger.

Efter det oplyste skyldes det udelukkende problemer i kommunikationen mellem kommunen og ejeren, at opførelsen af telthallen ikke som forventet i Taksationskommissionens kendelse var tilendebragt inden 1. marts 2019. Overtaksationskommissionen anslår, at opførelsen kan være afsluttet, således at telthallen kan tages i brug senest 1. september 2019. For så vidt angår erstatningslejemålet, der trådte i kraft 15. september 2017 (bilag H), udgør lejerens lejeudgifter 492.377,45 kr., dækkende perioden frem til 1. december 2019, idet lejerens opsigelsesvarsel i henhold til lejekontraktens § 4 er på 6 måneder. For så vidt angår erstatningslejemålet, der trådte i kraft 1. februar 2018 (bilag X) og har samme opsigelsesvarsel, udgør lejerens lejeudgifter 664.100,25 kr., dækkende perioden frem til 1. december 2019. Overtaksationskommissionen lægger til grund, at lejeren, der efter det oplyste også efter nedrivningen af de to bygninger fortsat har betalt den fulde leje i henhold til lejekontrakten, har krav på tilbagebetaling af for meget betalt leje. Ved erstatningsfastsættelsen fradrages de anførte udgifter angående de midlertidige erstatningslejemål derfor den sparede lejeudgift angående de to nedrevne bygninger for perioden 18. september 2017 – 31. august 2019, i alt 195.433,04 kr. Erstatningen for merudgifterne til de midlertidige erstatningslejemål fastsættes herefter til 961.044,66 kr.

Overtaksationskommissionen fastsætter lejerens samlede flytteomkostninger i forbindelse med de midlertidige erstatningslejemål skønsmæssigt til 150.000 kr.

Den samlede erstatning fastsættes herefter til 1.111.044,66 kr.

Kommunen skal desuden tilbagebetale for meget betalt ejendomsskat. I lejeaftalen med Virksomhed er det i § 7 aftalt mellem ejeren og lejeren, at det påhviler lejeren at betale alle de på ejendommen hvilende skatter og afgifter. Overtaksationskommissionen går ud fra, at kommunen, ejeren og lejeren i fællesskab aftaler nærmere om tilbagebetalingen af for meget betalt ejendomsskat.

Nationalbankens diskonto på ekspropriationstidspunktet den 14. juni 2017, var 0,00 pct. Erstatningsbeløbet forrentes derfor ikke, jf. lov om offentlige veje § 120.

Herlev Kommune betaler til ejeren 65.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand i forbindelse med sagens behandling for begge kommissioner, jf. lov om offentlige veje § 110.

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

Peter Møgelvang-Hansen

Søren Kjerside Hansen	Susanne Nielsen
Keld Kristensen	Kim Helmersen

Ovennævnte afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Evt. 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.

Udskriftens rigtighed bekræftes
Viborg den 16. april 2019



Karina Mikkelsen
Kontorfunktionær