Protokol for

Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm

Forretningen den 21. januar 2015, otax nr. 2/2015

Fastsættelse af erstatning i anledning af nedrivning af baghus i ejendommen Adresse , 2200 København N i forbindelse med Københavns Kommunes beslutning om byfornyelse vedrørende friarealer i Baldersgadekarreen. Erstatningen fastsat til 2.863.810,80 kr.

Den 21. januar 2015 foretoges forretning i Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm i anledning af, at advokat Michael Kaufmann på vegne af Virksomhed ved brev af 12. september 2014 havde indbragt Taksationskommissionen for Hovedstadsområdets kendelse af 18. august 2014 (sag T 7/2011) angående udmåling af erstatning vedrørende nedrivning af baghus i ejendommen Adresse , 2200 København N, i forbindelse med Københavns Kommunes beslutning om byfornyelse vedrørende friarealer i Baldersgadekarreen.

Til stede ved forretningen var Overtaksationskommissionens formand, professor cand.jur. Peter Møgelvang-Hansen, København, de af regeringen udpegede medlemmer af Overtaksationskommissionen Susanne Nielsen, Frederiksberg, og Søren Kjerside Hansen, Glumsø, samt de til forretningen udpegede kommissionsmedlemmer Kim Helmersen, Hvidovre, og Mogens Wilbert, Vallensbæk.

Protokollen førtes af kommissionens sekretær, chefkonsulent Steen Jonssen, Trafikstyrelsen.

For Virksomhed mødte advokat Michael Kaufmann og medejer Person .

For Københavns Kommune mødte advokat Lars Carstens.

Forretningen indledtes med en besigtigelse af åstedet og henlagdes herefter til advokatfirmaet Hortens domicil, Philip Heymans Allé 7, 2900 Hellerup, hvor parterne fik lejlighed til at gøre deres synspunkter i sagen gældende.

Advokat Michael Kaufmann nedlagde på vegne af Virksomhed principalt påstand om tilkendelse af en erstatning på 6.015.371,20 kr., subsidiært en erstatning på 4,4 mio. kr.

Advokat Lars Carstens nedlagde på vegne af Københavns Kommune påstand om, at der tilkendes Virksomhed en erstatning efter Overtaksationskommissionens bestemmelse.

Til støtte for den principale påstand gjorde advokat Michael Kaufmann gældende, at der nu var fremskaffet dokumentation for, at lejeindtægten for baghusets st. tv. 2. Det fremgår således af sagens bilag E, at der i 2009 opkrævedes 31.435,38 kr. i årlig leje for denne lejlighed.

Til støtte for den subsidiære påstand gjorde advokat Michael Kaufmann gældende, at kommunen oprindeligt havde tilkendegivet, at gårdanlægget skulle renoveres. Et planlagt renoveringsarbejde blev derfor stillet i bero af ejerne. Kommunen havde derpå meddelt, at den alligevel ikke ønskede at overtage ejendommen. Ejerne havde derefter gennemført renoveringsarbejde af ejendommen for 1,8 mio. kr., hvorpå kommunen alligevel havde truffet beslutning om at overtage ejendommen som led i byfor-

nyelsesprojekt. Kommunen havde derefter bedt Nybolig (firmaet Lundsgaard) om en vurdering af ejendommens værdi i handel og vandel. Nybolig vurderede denne værdi til 4,4 mio. kr..(sagens bilag B).

Det blev gjort gældende, at det anvendte beløb på 1,8 mio. kr. bør indgå i erstatningen, idet ejerne har mistet dette beløb, fordi de i god tro foretog en istandsættelse. Det anførtes subsidiært, at erstatningen mindst skal fastsættes til vurderingen fra ejendomsmæglerfirmaet (4,4 mio. kr.), som havde indhentet denne, uden at ejerne af ejendommen var vidende herom.

Advokat Lars Carstens anførte, at erstatningen bør fastlægges på basis af ejendommens økonomi i 2009, hvor kommunen vedtog beslutningen om byfornyelse. Der skal ses på den samledes ejendom, idet baghuset ikke kunne sælges særskilt. Det er således ikke tilstrækkeligt blot at se på ejendomsmæglervurderingen, som alene vedrører baghuset. Det gjordes tillige gældende, at lejekontrakterne angående 2. sal ikke bør værdisættes højere end kontrakterne for 1. sal, og at vurderingsmanden havde accepteret for høje lejer ved vurderingen. Vurderingen kan dermed ikke anvendes som grundlag for erstatningsfastsættelsen, som i stedet skal tage udgangspunkt i den udeblevne indtægt.

Det anførtes, at lejeindtægten for såvel 1. som 2. sal skal sættes til 73.401 kr., og dette beløb skal kapitaliseres med 10, jf. Højesterets dom U 2008.1434.

Det afvistes, at beløbet på 1,8 mio. kr., som angiveligt er anvendt på istandsættelse, skal indgå i erstatningsfastsættelsen, idet istandsættelsen synes at være iværksat på et tidspunkt efter, at kommunen traf beslutning om byfornyelse. Som ejer af en ejendom som den foreliggende må man leve med økonomiske risici af denne art. Der forligger ingen dokumentation for, hvad kommunen måtte have givet ejerne forventning om. Den foretagne istandsættelse betales ud af den leje, som ejerne oppebærer, og denne lejeindtægt erstattes af ekspropriationserstatningen.

Endelig anførtes, at der ikke foreligger dokumentation for, at der er anvendt 1,8 mio. kr. på istandsættelsen i form af regnskab el. lign.

Parterne fratrådte.

Efter at have drøftet sagen afsagde Kommissionen sålydende

k e n d e l s e:

Overtaksationskommissionen lægger til grund, at det omhandlede baghus ikke kunne sælges separat, og ser derfor ved erstatningsfastsættelsen bort fra den af Nybolig foretagne vurdering (sagens bilag B), der hviler på en forudsætning om separat salg af baghuset.

Erstatningen fastsættes herefter på grundlag af værdien af den eksproprierede del af ejendommen (baghuset) for ejeren på tidspunktet for kommunens beslutning om byfornyelse i september 2009 i form at mistede lejeindtægter, dvs. værdiforringelsen af den samlede ejendom for ejeren.

De relevante lejeindtægter oppebåret af klageren i 2009 udgjorde:

st.tv.	31.425,38 kr.
st.mf.	12.383,16 kr.
st.th.	39.379,20 kr.
1.tv	44.513,28 kr.
1.th.	48.888.66 kr.
2.tv.2.th.	139.791,40 kr.
	316.381,08 kr.

Overtaksationskommissionen finder ikke, at der er grundlag for, som påstået af kommunen, at basere erstatningsopgørelsen for så vidt angår lejlighederne på 2. sal på et lavere beløb end det, der faktisk blev oppebåret i samlet leje for de to lejligheder.

Efter fradrag af klagerens sparede udgifter, der på basis af de opgivne sparede udgifter for 2011, jf. sagens bilag C, for 2009 skønsmæssigt ansættes til 30.000 kr.,fastsættes de mistede lejeindtægter, årligt netto, til **286.381,08 kr.**

I mangel af nærmere oplysninger om forløbet, herunder manglende dokumentation for de afholdte udgifter, har Overtaksationskommissionen ikke holdepunkt for at tillægge klagerens investering i renovering af baghuset betydning ved erstatningsfastsættelsen.

Der er i Overtaksationskommissionen ikke enighed om, hvilken faktor der skal lægges til grund ved kapitaliseringen af den permanent mistede nettoleje.

Et flertal bestående af Søren Kjerside Hansen, Kim Helmersen, Mogens Wilbert og Peter Møgelvang-Hansen finder ikke, at der i den foreliggende sag er tilstrækkeligt grundlag for at fravige det af Højesteret fastslåede udgangspunkt (U 2008.1434), hvorefter kapitaliseringsfaktoren er 10. Disse medlemmer stemmer derfor for, at erstatningen for mistede lejeindtægter som følge byfornyelsesbeslutningen fastsættes til 286.381, 08 kr. x 10 = **2.863.810,80 kr.**

Et mindretal bestående af Susanne Nielsen udtaler:

Handelsværdien af en investeringsejendom fastsættes på grundlag af en investors gennemsnitlige forrentningskrav. Forrentningskravet afhænger af markedsrenteniveauet, ejendommens karakter, vedligeholdelsesstand, beliggenhed og genudlejningsrisiko m.v. Kapitaliseringsfaktoren, der anvendes på nettolejen til beregning af ejendommens handelsværdi, udgøres af den reciprokke værdi af forrentningskravet (100/forrentningskrav = kapitaliseringsfaktor). En fast kapitaliseringsfaktor på 10, der svarer til et forrentningskrav på 10, vil ikke afspejle den til enhver tid gældende handelsværdi på en investeringsejendom. Ved højere forrentningskrav vil en faktor på 10 således være for høj, og ved lavere forrentningskrav vil en faktor på 10 være for lav. Med hensyn til forrentningskravet på tidspunktet for ekspropriationen henvises til notat af 3. april 2009 fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen om måling (værdiansættelse) af ejendomme, som indeholder et afsnit om værdiansættelse ud fra en afkastbaseret model med nogle bud på det aktuelle afkastkrav på forskellige typer af ejendomme, svingende fra 4,5 pct. for de bedst beliggende butikker på strøggader til 7,25 pct. for moderne ejendomme til industri og logistik med de bedste beliggenheder. Notatet omhandler ganske vist den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendomme, men må antages at ligge på linje med principperne ved ansættelsen af handelsværdien på sådanne ejendomme. Under hensyntagen til baghusets stand og beliggenhed samt karakteren af de indgåede lejemål forekommer et forrentningskrav på 10 pct. efter min opfattelse at være i den høje ende.

Erstatningen forrentes i henhold til byfornyelseslovens § 46, jf. lov om offentlige veje § 63, fra tidspunktet for lejebetalingernes ophør den 1. december 2011.

Københavns Kommune betaler 25.000 kr. til Virksomhed til dækning af udgifter til sagkyndig bistand for begge kommissioner, jf. lov om offentlige veje § 61.

Københavns Kommune betaler udgifterne til sagens behandling ved begge kommissioner, bortset fra vederlag til kommissionernes formænd og sekretærer, jf. lov om offentlige veje § 62, stk. 2.

Peter Møgelvang-Hansen

Susanne Nielsen Kim Helmersen

Søren Kjerside Hansen MogensWilbert

/Steen Jonssen