Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm

Kendelse

5. april 2019
Sagsnr. TS82201-00018

Ejeren af matr.nr. Matr.nr. **Herlev**
(Lodsejer **)**

Beliggende: Adresse , 2730 Herlev

mod

Herlev Kommune

Ekspropriation til anlæggelse af ny vej mellem Lyskær og Herlev Ringvej i Herlev. Erstatningen fastsat til 135.000 kr.

Indledende oplysninger
Den 5. april 2019, kl. 09:00 samledes Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm på Adresse , 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 Martin Aagren Nielsen, Lundgrens, på vegne af ejeren, Lodsejer .

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

For klageren, Lodsejer , mødte selskabets advokat, Martin Aagren Nielsen fra Lundgrens.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Line Lage.

Mødet indledtes med besigtigelse af ejendommen beliggende Adresse , 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.

Sagens oplysninger
Herlev Kommune traf den 14. juni 2017 beslutning om delekspropriation af ejendommen matr.nr. Matr.nr. Herlev, beliggende Adresse , Herlev, til nyt vejanlæg. Beslutningen er truffet med hjemmel i vejlovens § 96 og blev meddelt ejerens advokat den 15. juni 2017. Kommunen overtog det eksproprierede areal den 1. august 2017.

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

Ejeren, Wihlborgs A/S, har købt ejendommen matr. nr. Matr.nr. Herlev, beliggende Adresse , 2730 Herlev, efter at kommunen havde truffet beslutning om ekspropriation.

Ejendommen er beliggende mellem Herlev Ringvej og Lyskær og havde inden ekspropriationen adgang fra Ringvejen via Mileparken og Lyskær. Grunden er bebygget med en kontorejendom, som er udlejet til flere lejere.

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

Før ekspropriationen var ejendommen på 5.000 m^2. Det eksproprierede areal udgjorde 391 m^2, og ejendommen blev samtidig blevet tillagt 260 m^2, der blev eksproprieret fra en anden ejendom, som blev adskilt fra arealet af den nye vej. Det samlede arealtab på ekspropriationstidspunktet var således 131 m^2.

Den offentlige grundværdi udgjorde 700 kr. pr. m^2 i henhold til Skats vurderingsoplysning for 2016.

Kommunen har i forbindelse med ekspropriationen retableret parkeringspladser og etableret ny overkørsel til ejendommen, ligesom kommunen vil etablere hegn og belysning langs skellet mod den nye vej, når de sidste gravearbejder er afsluttet.

Det fremgår af et brev fra den daværende ejers repræsentant af 12. juli 2017, at ejeren accepterede disse af kommunen foreslåede og nu delvis udførte arbejder, men derudover ville rejse erstatningskrav som følge af blandt andet støjgener og arealtab.

Herlev Kommune har i brev af 24. september 2018 meddelt ejeren, at byggemulighederne på ejendommen bibeholdes trods ekspropriationen, da lokalplanen giver mulighed for dispensation fra bebyggelsesprocenten.

Taksationskommissionens afgørelse af 14. november 2018
I afgørelsen udtalte Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet følgende:

> *"**Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse***
> *Kommissionen finder, at der som udgangspunkt skal gives erstatning for det mindre areal efter ekspropriationen på netto 131 m2. Kommissionen finder, at værdien skal fastsættes svarende til den offentlige vurdering på 700 kr./m2 eller i alt 91.700 kr.*
>
> *Kommissionen har ved besigtigelsen konstateret, at antallet af parkeringspladser på ejendommen er uændret, efter at kommunen har etableret erstatningsparkeringspladser i overensstemmelse med det af en rådgivende ingeniør udarbejdede forslag.*

Kommissionen finder det ikke godtgjort, som det er gjort gældende af ejeren, at én af de anlagte parkeringspladser er uanvendelig på grund af dens placering nær ved renovationsopbevaringen, idet det fremgår af den rådgivende ingeniørs forslag, at der er taget højde for renovationsbilernes til- og frakørselsbaner ved den pågældende parkeringsplads.

Kommissionen finder det heller ikke godtgjort, som det er gjort gældende af ejeren, at 5 af de anlagte parkeringspladser skal sløjfes, så der kan anlægges en vendeplads ved den nordlige ende af det nye parkeringsareal. Kommissionen lægger også i denne forbindelse vægt på, at der ifølge den rådgivende ingeniørs forslag er tilstrækkeligt vendeområde.

Kommissionen finder heller ikke, at det har forringet ejendommens værdi, at der er etableret vinkelrette parkeringspladser i stedet for skråparkering.

Kommissionen finder således samlet, at der ikke skal gives erstatning for mistede eller ændrede parkeringspladser.

Ejeren har gjort gældende, at der er lidt et tab som følge af, at den nye vej ligger tæt op ad stueetagen i ejendommen. Ejeren har på baggrund af en énsidigt indhentet udtalelse fra en ejendomsmægler opgjort tabet som følge af en forringet lejeindtægt fra 25% af stueetagen på 25% svarende til 58.740 kr. om året kapitaliseret til 979.000 kr. Kommunen har over for dette gjort gældende, at der slet ikke er dokumenteret noget værditab, og at generne ved vejbyggeriet i hvert fald ikke overstiger den naboretlige tålegrænse.

Kommissionen lægger efter besigtigelsen til grund, at det er væsentligt mindre end 25% af stueetagen, der ligger så tæt på den nye vej, at det kan medføre gener. Kommissionen bemærker videre, at den del af ejendommen, som kunne være udsat for gener blev, benyttet til lager/arkiv. Kommissionen bemærker endelig, at der ikke er oplysninger om, at de eksisterende lejere har krævet lejenedsættelse som følge af vejens etablering.
Kommissionen finder på dette grundlag samlet, at en et eventuelt værditab ligger meget væsentligt under det af ejeren anslåede.

Ejeren får som følge af den vej, der nødvendiggjorde ekspropriationen, nemmere adgang til ejendommen. Ejeren får endvidere på det nye vejstykke yderligere facade mod vej.

Kommissionen finder det ikke godtgjort, at erstatningen for arealtabet på 91.700 kr. samt det ikke fastslåede værditab som følge af en begrænset del af ejendommens stueetage ligger nær vejen, overstiger den værdiforøgelse vedrørende hele ejendommen, som de bedre tilkørselsforhold og den forøgede facade mod vej medfører.

Kommissionen er derfor enig med kommunen i, at der ikke skal ydes nogen erstatning

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

Det bestemmes

Lodsejer *er ikke berettiget til erstatning fra Herlev Kommune.*

Herlev Kommune skal til Lodsejer *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 ejendommens udendørsarealer, herunder alle parkerings- og vendepladser.

Herlev Kommune viste indledningsvist ekspropriationsindgrebet ved hjælp af kortmateriale. Det oplystes, at arealinddragelsen på ejendommen er blevet endeligt opmålt til netto 30 m^2, og ikke 131 m^2, som tidligere antaget. Ejendommen har mistet 343 m^2, men er blevet tilført 313 m^2.

Overtaksationskommissionen konstaterede, at ejendommens udendørsarealer var blevet reetableret efter såvel arealinddragelsen samt den efterfølgende arealtilførsel. Der var således sket retablering af parkeringspladser og etablering af ny overkørsel. Dog manglede der jf. aftalen mellem den tidligere ejer og kommunen at blive etableret hegn og belysning ud mod den nye vej. Kommunen oplyste, at dette vil blive foretaget, når de sidste gravearbejder er afsluttet.

Hvad angår parkeringspladser udleverede Herlev Kommune et kort, dateret 26. marts 2019, der viser placeringen og antallet af parkeringspladser på ejendommen før- og efter arealinddragelsen. Kommunen bemærkede, ejendommen mistede 43 parkeringspladser (markeret med blåt), som er blevet erstattet af 43 nye parkeringspladser (markeret med rødt). Ejendommen har således ikke mistet parkeringspladser i forbindelse med vejanlægget. Kommunen bemærkede endvidere, at der ikke er sket ændringer i antallet af parkeringspladser ved ejendommens nordvestlige hjørne (markeret som plads 44 og 45), da man trods tidligere overvejelser har kunnet bibeholde alle parkeringspladserne i dette område.

Ejeren bemærkede, at hvor der før var skråparkering, har kommunen nu etableret vinkelrette parkeringspladser og reduceret bredden pr. parkeringsplads til 2,3 m. På den måde har kommunen etableret det samme antal parkeringspladser på et mindre areal. Ejeren er ikke enig med kommunen i, at der ikke mistes parkeringspladser. Ejeren bemærkede endvidere, at funktionaliteten af parkeringspladsen er blevet forringet, da 1: man ikke længere kan køre hele vejen rundt om ejendommen, 2: manøvrearealet ikke følger de officielle anbefalinger på 9 m for parkeringspladser med en bredde på 2,3 m, og 3: da der er usikkerhed ift. vendepladsen ved renovationsområdet, da dette areal vil blive eksproprieret til letbanen. Ejeren viste endvidere kommissionen, at der hele tiden har været en låge i det eksisterende hegn ud mod ringvejen.

Kommissionen besigtigede det nordøstlige hjørne af ejendommen, hvor ejendommen er kommet tættere på vej, og der er etableret vendeplads. Ejeren bemærkede, at hvor der før var udsigt til et grønt areal og parkeringspladser, ligger bygningen nu helt tæt på den nye vej.

Parternes påstande
Martin Aagren Nielsen, nedlagde på vegne af Lodsejer påstand om erstatning for i alt 1.597.000 kr.

Hanne Mølbeck nedlagde på vegne af Herlev Kommune påstand om, at Taksationskommissionens kendelse af 14. november 2018 stadfæstes.

Parternes synspunkter
Ejerens advokat, Martin Aagren Nielsen, henviste indledningsvist til indlæg af 19. september 2018 og ankebegæring af 12. december 2018.

Advokat Martin Aagren Nielsen kritiserede, at Herlev Kommune først på forretningsdagen fremlagde et nyt kortbilag og oplysninger om den endelige opmåling, som ikke tidligere har været kendt af ejeren. Ejerens påstande er baseret på en arealinddragelse på 131 m^2, ligesom ejeren har taget udgangspunkt i det for dem kendte kortbilag af 26. oktober 2018 med angivelse af parkeringspladser mv. Dette kort blev lagt til grund for Taksationskommissionens afgørelse. Ejerens advokat fremlagde kortet for Overtaksationskommissionen. Det bemærkedes, at der bør foreligge skriftlig dokumentation for den endelige arealopgørelse.

Ejerens advokat fastholdte erstatningskravene fremført for Taksationskommissionen:

"Én parkeringsplads	*100.000*	*kr.*
Vendeplads (5 pladser)	*500.000*	*kr.*
Forringer værdi pga. lejetab i stueetagen	*979.000*	*kr.*
Samlet tab	*1.597.000*	*kr."*

Martin Aagren Nielsen bemærkede, at sagen vedrører 3 temaer:

1: Mistede parkeringspladser og forringede trafikale forhold
2: Forringelse af ejendommens værdi som udlejningsejendom
3: Kommunens påstand om værdiforøgelse af ejendommen (fradrag for fordele)

Ad 1: mistede parkeringspladser og forringede parkeringsforhold
Ejerens advokat bemærkede, at parterne ved Taksationskommissionens behandling af sagen var enige om, at der mistes en parkeringsplads i det nordvestlige hjørne af ejendommen. Den plads, der på kortbilag af 26. september 2018 er påtegnet som parkeringsplads nr. 1, og som på det nye kortbilag af 26. marts 2019 er påtegnet som nr. 44. Der henvistes til kortbilag af 10. marts 2017 (bilag 10), hvor det ses, at kommunen oprindeligt havde tænkt sig at inddrage pladsen fra fire parkeringspladser til to nye skråparkeringspladser.

Det anførtes endvidere, at ejendommens parkeringsforhold efter kommunens reetablering ikke er optimal. Hvor man før kunne køre hele vejen rundt om ejendommen, er man nu nødt til at vende for at komme ud fra ejendommen. Det er ejerens vurdering, at en tilstrækkelig størrelse vendeplads i ejendommens nordøstlige hjørne kræver inddragelse af 5 parkeringspladser.

Tabet pr. parkeringsplads er anført til 100.000 kr. Dette er begrundet i lejeindtægter på ca. 500 kr. pr. måned kapitaliseret med 6 %. Der henvistes til aftale mellem Danica Ejendomsselskab ApS og Hillerød Forsyning (bilag D), hvor erstatningen udgjorde 90.000 kr. pr. parkeringsplads. Det forhold, at Adresse på nuværende tidspunkt ikke er fuldt udlejet, medfører ikke, at lejeindtægten, og den heraf følgende erstatning, skal reduceres.

Ejerens advokat henviste til Vejdirektoratets anbefalinger for parkeringsanlæg (bilag B), hvor det fremgår, at manøvrearealet for parkeringspladser med en bredde på 2,3 m bør være 9 m. Efter kommunens retablering af parkeringspladsen på ejendommen udgør manøvrearealet alene 7 m, hvilket resulterer i en forringelse af parkeringsforholdene på ejendommen. Dette har en negativ indflydelse på ejendommens værdi og brugsværdien for lejerne af ejendommen.

Det bemærkedes, at det tilførte areal ved vendepladsen i ejendommens sydøstlige hjørne eksproprieres til letbane. Hvis hjørnet fjernes, har det afgørende betydning for vendemulighederne på ejendommen. Ejerens advokat satte spørgsmålstegn ved, om kommunens parkeringsløsning og de tilhørende kortbilag overhovedet er retvisende og anvendelig for ejendommen. Det anførtes, at spørgsmålet falder mellem to stole, da hverken Letbanen eller Herlev Kommune vil tage ansvar for forholdet. Der er reelt tale om en salamimetode mellem to myndigheder, som afskærer ejeren fra at få den erstatning, han har ret til.

Martin Aagren Nielsen bad endvidere Herlev Kommune om at redegøre nærmere for den illustrerede slæbekurve i kortbilag af 26. marts 2019, da det umiddelbart ligner, at kurven går ind over naboejendommens forhave.

Ad 2: Forringelse af ejendommens værdi som udlejningsejendom

Ejerens advokat anførte, at der sker en reduktion af kontorlejen, da 25 % af stueetagen bliver forringet som følge af den nære afstand til den nyetablerede vej. Der henvistes til mæglervurderingen af 19. september 2018 (bilag A). Det bemærkedes, at de 25 % er et skøn, men der foreligger ingen tvivl om, at stueetagen bliver mere vanskelig at udleje, da kontorlejere har en tendens til at fravælge stuelejemål, som ligger umiddelbart op til gående og kørende trafik. Lejerne føler sig "overbegloet" og har en opfattelse af, at der er en øget risiko for tyveri. Der henvistes endvidere til Herlev Kommunes fotografier (bilag 28 og 29), som viser, at der før indgrebet var udkig til parkeringsplads og grønt areal. Det anførtes, at der mistes herlighedsværdi.

Ejerens advokat bestred, at der skal lægges vægt på den nuværende anvendelse til lager. Det afgørende er, at lokalerne vil være mere vanskelige at udleje til en ny lejer, hvilket reducerer ejendommens værdi som udlejningsejendom.

Modsat kommunens påstand, er det ikke ejerens opfattelse, at værdiforringelsen på ejendommen ligger under den naboretlige tålegrænse.

I indlæg af 19. september 2018 har ejerens advokat oplyst, at stueetagen er udlejet til 660 kr. pr. m^2.

Ad 3: Fradrag for fordele

Det anførtes, at det nye vejanlæg ikke medfører nogen merværdi for ejendommen, da der i forvejen var gode trafikale forhold i området. At adgangen til ejendommen er blevet lidt hurtigere, er ikke noget, der giver ejendommen en værdiforøgelse.

Ejerens advokat anførte ligeledes, at den øgede facadeeksponering ikke skaber værdi for ejendommen, da der er tale om en kontorejendom. Såfremt der var tale om butikker eller lignende,

ville der måske have været en fordel, men det er altså ikke tilfældet i nærværende sag. Facade-eksponering er ikke noget, lejere i kontorejendomme efterlyser.

Herlev Kommunes advokat, Hanne Mølbeck, henviste indledningsvist til sine indsendte indlæg af 6. september 2017, 24. september 2018 og 15. marts 2019. På forretningsdagen udleverede Herlev Kommune ydermere en materialesamling dateret den 5. april 2019.

Herlev Kommunen redegjorde for kortbilagene af henholdsvis 26. september 2018 og 26. marts 2019. Kommunen beklagede, at ejeren ikke var blevet orienteret om den endelig opmåling, men henviste til, at det er almindelig praksis, at den endelige opmåling først sker senere i forløbet.

Under partsindlægget fremsendte Herlev Kommune dokumentation (måleblad og skematisk redegørelse) for den endelige opmåling til såvel Overtaksationskommissionen og ejerens advokat.

Parkeringspladser og parkeringsforhold
Kommunens advokat bemærkede bl.a., at de fremlagte kortbilag, ud over en oversigt over parkeringspladserne, også indeholder en oversigt over slæbekurver for personbiler, renovationsvogne og sættevogne, hvilket viser den fremtidige manøvreplads på- og til parkeringspladsen. Det blev samtidig gjort gældende, at antallet af parkeringspladser er uændret, hvorfor parkeringsforholdene, ifølge kommunen, ikke er forringede. Vedrørende slæbekurven for sættekøretøjer bemærkede kommunen, at lastbilerne nok i praksis vil køre venstre ud, da slæbekurven mod højre går over genboejendommens forhave. Dette ændrer dog ikke ved, at der fortsat er fornøden vejadgang til- og fra ejendommen.

Kommunen afviste, at der kan være tale om yderligere tab for ejeren end for arealafståelsen. Til at understøtte dette blev det af kommunen gjort gældende, at antallet af parkeringspladser er uændret, og at parkeringsforhold og manøvremuligheder på ejendommen ikke er forringede. At det ikke længere er muligt at køre rundt om bygningen vil efter kommunens opfattelse ikke påvirke handelsværdien negativt, da der stadig er fornøden adgang og mulighed for punktvending – hvilket også muliggør færdsel med renovationsbiler og sættevogne. Det bemærkedes endvidere, at kommunen har brugt ca. 410.000 kr. på at retablere parkeringspladsen.

Såfremt Overtaksationskommissionen finder, at der skal tilkendes erstatning for tab af parkeringspladser, anførtes det af kommunen, at erstatningskravet på 100.000 kr. pr. parkeringsplads er for højt. Der henvistes til Ekspropriationskommissionens afgørelse af 11. september 2018 vedrørende anlæg af letbane på Ring 3 i Glostrup Kommune, hvor erstatningen pr. parkeringsplads udgjorde 25.000 kr.

Arealerstatning
Det bemærkedes, at Herlev Kommune er enig i en arealerstatning på 700 kr. pr. m^2, og der henvistes i denne forbindelse til tidligere praksis i statslige ekspropriationer i Glostrup og Buddinge i forbindelse med Letbaneanlæg (bilag 21 til 24). Det anførtes, at der med arealafståelsen på 30 m^2 kan opnås en arealerstatning på i alt 21.000 kr. Da ejendommen er fuldt udnyttet, kan erstatning for mistede byggeretter ikke komme på tale. Der henvistes endvidere til skrivelse af 24. september 2018, hvor det fremgår, at byggeretten for ejendommen bibeholdes.

Kommunens advokat bemærkede, at kommunen er indstillet på at betale moms, såfremt ejeren bliver momspligtig af erstatningen. Momsspørgsmålet er således ikke et stridspunkt i nærværende sag.

Værdiforringelse af ejendommen

Det anførtes, at generne ved vejanlægget ligger under den naboretlige tålegrænse, hvorfor der ikke bør tilkendes erstatning for dette forhold. Til støtte herfor bemærkedes det, at erhvervsejendommen er beliggende i Storkøbenhavn, hvorfor ejeren bør være indstillet på samfundsudviklingen i trafikområdet. Vejanlægget er ifølge kommunen anlagt med størst mulig hensyntagen til ejeren, ligesom der bør lægges vægt den faktiske brug af lokalerne i stueetagen til lagerfaciliteter.

Fradrag for fordele

Hanne Mølbeck bemærkede på vegne af Herlev Kommune, at Overtaksationskommissionen skal tage stilling til, om der samlet set er sket et værditab for ejendommen som følge af ekspropriationen.

Der henvistes til vejlovens § 103, stk. 2, da fordele skal fradrages i erstatningen. I den forbindelse henvistes der til Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse i kendelse af 14. november 2018. Her fandt Taksationskommissionen det ikke godtgjort, at erstatningen for arealtabet oversteg den værdiforøgelse vedrørende ejendommen, som *de bedre tilkørselsforhold og den forøgede facade mod vej medfører*.

Kommunen henviste til MOEs notat om fordele ved ny vejtilslutning (bilag 4) samt rapport om virksomheders værdisætning af byrummets kvaliteter, fra Københavns Universitet (bilag 16) som begrundelse for følgende fordele:

- Nemmere- og kortere adgang til ejendommen
- Forbedret synlighed, da ejendommen ikke længere vil være gemt bag kolonihaver/bygninger
- Mere trafiksikker adgang til ejendommen

Kommunen gjorde gældende, at ovenstående fordele overstiger værditabet som følge af arealafståelsen på 21.000 kr. Da ejeren ikke lider noget tab, bør der ikke tilkendes erstatning.

Afsluttende bemærkninger

Ejerens advokat, Martin Aagren Nielsen, bestred, at byggeretten på ejendommen er fuldt udnyttet. Det bemærkedes dog, at ejeren er tilfreds med kommunens skrivelse af 24. september 2018 (bilag 20), hvor det fremgår, at byggeretten på ejendommen bibeholdes.

Martin Aagren Nielsen bemærkede, at Herlev Kommune ikke har lavet den parkeringsløsning, som den tidligere ejer af ejendommen accepterede. Der henvistes til kortbilag af 10. marts 2017 (bilag 19), hvor det ses, at kommunen ville lave fire vinkelrette parkeringspladser om til to skråparkeringspladser i det nordvestlige hjørne. Dette er dog ikke sket, da kommunen har bibeholdt alle fire parkeringspladser for at få regnestykket til at gå op.

Det anførtes, at det af kommunen fremførte eksempel, hvor der gives 25.000 kr. pr. parkeringsplads i forbindelse med ekspropriation fra en benzintank i Glostrup Kommune ikke er sammenlignelig med nærværende sag.

I forhold til fradrag for fordele fastholdtes det, at øget facadepåvirkning ikke tilfører ejendommen nogen værdi. Det bemærkedes ydermere, at lyskrydset ikke udgør nogen fordel for ejendommen. Ejendommen havde en rigtig god beliggenhed før indgrebet i rolige omgivelser tilbagetrukket fra vej og larm. Det anførtes, at opførelsen af lyskrydset skyldes kommunens hensigter om at udvikle området til beboelse; lyskrydset er ikke opført med henblik på at forbedre forholdene for erhvervsejendommen. Om der tilføres ejendommen værdi, må endvidere bero på en konkret vurdering ift. ejendommens beliggenhed før og efter indgrebet. At der anlægges en vej, medfører ikke automatisk, at der sker en værditilførsel for ejendommen.

Kommunens advokat, Hanne Mølbeck, gjorde afslutningsvist gældende, at der bør lægges vægt på funktionaliteten på parkeringspladsen. Samtidig gjorde Herlev Kommune opmærksom på, at parkeringspladserne markeret med nummer 44 og 45 på kortet af 26. marts 2019 kan anvendes og blev anvendt på besigtigelsestidspunktet bl.a. af en stor personbil, hvid Mercedes, hvilket understøtter påstanden om, at parkeringspladserne 44 og 45 stadig kan benyttes.

Adspurgt af Overtaksationskommissionen bemærkede Herlev Kommune, at der vil blive etableret hegn og plantet træer i rabatten på vejarealet. Det fastholdtes, at ejendommen vil få en øget facadeeksponering, ligesom tiltagene vil resultere i en flot grøn løsning, hvor der er taget størst muligt hensyn til ejeren.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse
Overtaksationskommissionen lægger til grund, at ekspropriationen ikke har forringet ejerens byggeret, jf. kommunens skrivelse af 24. september 2018 (sagens bilag 20), hvorved kommunen bekræfter, at ejeren bibeholder sin byggeret, uanset at ejendommens areal er reduceret som følge af ekspropriationen.

Erstatningen for den eksproprierede del af ejendommens areal fastsættes herefter på grundlag af ejendommens værdi (uden byggeret) i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet i juni 2017, idet der ved fastsættelsen af erstatningen for den kommunale ekspropriation til anlæg af vejen ikke tages hensyn til den senere gennemførte statslige ekspropriation til anlæg af letbane.

Gennemførte handler med/udbud af erhvervsejendomme og statistiske oplysninger om prisudviklingen på erhvervsejendomme i hovedstadsområdet giver en vis indikation af, at handelsværdien på ekspropriationstidspunktet oversteg den offentlige grundværdi på 700 kr./m^2. I mangel af oplysninger om handler med eller udbud af sammenlignelige erhvervsejendomme i Herlev finder Overtaksationskommissionen imidlertid ikke tilstrækkeligt sikre holdepunkter for at tilsidesætte Taksationskommissionens anvendelse af den offentlige vurdering som grundlag for fastsættelse af erstatningen for arealafståelse.

Erstatningen for arealafståelsen fastsættes herefter til 30 x 700 kr. = 21.000 kr.

På grundlag af besigtigelsen og de fremlagte kortbilag finder Overtaksationskommissionen, at ekspropriationen har medført, at ejendommen reelt har mistet én parkeringsplads, nærmere bestemt den på kortbilag af 26. marts 2019 anførte plads nr. 44, der er placeret i ejendommens nordvestlige hjørne, og som ikke eller kun med uforholdsmæssigt besvær synes at kunne anvendes til parkering, uden at fortovet tages i anvendelse. Derimod finder Overtaksationskommissionen ikke, at det af hensyn til manøvremulighederne i det (nu lukkede) nordøstlige hjørne af ejendommen er nødvendigt at inddrage parkeringspladser.

Ved fastsættelsen af erstatningen for den mistede parkeringsplads tager Overtaksationskommissionen udgangspunkt i, at lejeniveauet for lignende parkeringspladser i området på ekspropriationstidspunktet (juni 2017) udgjorde ca. 400 kr. pr. måned. Erstatningen for den mistede parkeringsplads kapitaliseres over 10 år og fastsættes herefter til 400 kr. x 12 x 10, dvs. i alt 48.000 kr.

Overtaksationskommissionen finder ikke, at det etablerede vejanlæg indebærer så væsentlige fordele for ejendommen, at de kan begrunde fradrag i ejerens erstatningskrav. Efter Overtaksationskommissionens vurdering opnår ejendommen en vis fordel i form af øget facadeeksponering mod vej. Denne fordel findes dog at blive opvejet af, at parkeringsforholdene på ejendommen, ud over det ovenfor omtalte tab af én parkeringsplads, generelt er blevet besværliggjort som en følge af ekspropriationen.

Ejendommen lå også inden ekspropriationen tæt på ringvejen med deraf følgende gener bl.a. i form af støj. Anlægget af den nye vej kan efter Overtaksationskommissionens opfattelse ikke antages at indebære tab af herlighedsværdi og heller ikke en så væsentlig forøgelse af støjgener, at det kan begrunde erstatning efter naboretlige regler. Derimod finder fire af Overtaksationskommissionens medlemmer på grundlag af besigtigelsen, at stuetagen af kontorbygningen tættest på fortovet og den nyanlagte vej har sådanne nærhedsgener i form af indblik mv., at den naboretlige tålegrænse må anses for overskredet, også efter opførelsen for kommunens regning af det planlagte 1,80 m høje trådhegn, hvis nederste del (ca. 1 m) forsynes med grundmursplade til afskærmning af lys fra biler. Disse gener vurderes at gøre sig gældende for ca. 20 m^2 af stueetagen, således at dette areal (også) ved genudlejning må forventes alene at blive anset for anvendeligt til lagerformål eller lignende som følge af vejnærheden. Den begrænsede anvendelighed antages at reducere lejen for det pågældende areal med skønsmæssigt 50%, hvilket ud fra det oplyste lejeniveau for kontorlokalerne i stueetagen medfører en halvering af den årlige leje fra 660 kr./m^2 til 330 kr./m^2 for de anslået 20 m^2, der som nævnt antages at være berørt. Erstatningen herfor kapitaliseres over 10 år og fastsættes herefter til 330 kr. x 20 x 10, dvs. 66.000 kr.

Ét medlem (Søren Kjerside Hansen) finder ikke, at den naboretlige tålegrænse er overskredet, idet det kun er en meget lille del af bygningen, der er påført ulemper på grund af vejens nærhed, og idet der i så stor en bygning altid vil være behov for "sekundære" rum i et eller andet omfang, således at ulemperne dermed kan begrænses ved, at man indretter sig hensigtsmæssigt i lokalerne. Ejere/ beboere og erhvervslejere i byområder må i vidt omfang acceptere ulemper fra veje m.v., og ulemperne for den aktuelle ejendom er i realiteten meget begrænsede.

Erstatningen fastsættes herefter til i alt 135.000 kr.

Kommunen har erklæret, at den vil betale moms af erstatningsbeløbet, dersom SKAT afgør, at der skal betales moms af erstatningen.

Kommunen skal desuden tilbagebetale 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 55.000 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
Keld Kristensen

Susanne Nielsen
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 24. maj 2019

Marianne Rindom
Kontorfunktionær