Protokol for

Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm

Forretningen den 28. januar 2015, otax nr. 1/2015

Fastsættelse af Frederiksberg Kommunes erstatning til ejeren af matr.nr. Matr.nr. **Frederiksberg, beliggende** Adresse **, for tilstedeværelsen af betondækningsgrav. Erstatningen fastsat til 4.200 kr. årligt.**

Den 28. januar 2015 foretoges forretning i Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm i anledning af, at advokat Claus Holberg på vegne af Frederiksberg Kommune ved brev af 26. maj 2014 havde indbragt Taksationskommissionen for Hovedstadsområdets kendelse af 24. april 2014 (sag T 4/2013) angående fastsættelse af Frederiksberg Kommunes erstatning til ejeren af matr. nr. Matr.nr. Frederiksberg, beliggende Adresse , 2000 Frederiksberg F, Virksomhed , for tilstedeværelsen af en betondækningsgrav på ejendommen.

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 Ole Liedke og Mogens Ginnerup Nielsen.

For Frederiksberg Kommune mødte advokat Claus Holberg og Jesper Strøh. Advokat Claus Holberg oplyste, at han tillige repræsenterede Kommunernes Landsforening, der var indtrådt i sagen som biintervenient til støtte for Frederiksberg Kommune.

Forretningen indledtes med en besigtigelse af åstedet og henlagdes herefter til Frederiksberg Kommunes Rådhus, hvor parterne fik lejlighed til at gøre deres synspunkter i sagen gældende.

Advokat Claus Holberg nedlagde på vegne af Frederiksberg Kommune påstand om principalt afvisning af sagen, subsidiært om højst en pristalsregulering af den nuværende erstatning på 250 kr. årligt, mere subsidiært en årlig erstatning på 450 kr. (svarende til pristalsudviklingen af 250 kr. fra den seneste regulering i 1987 frem til 2012) og mest subsidiært en årlig erstatning på 1200 kr. (svarende til pristalsudviklingen af 75 kr. fra betondækningsgravens opførelse i 1952 frem til 2012).

Advokat Ole Liedke nedlagde på vegne af Virksomhed påstand om tilkendelse af en årlig erstatning fra og med hele året 2012 på 33.660 kr. svarende til 10 % af grundværdien på kr. 336.600.

Til støtte for den principale påstand om afvisning gjorde advokat Claus Holberg gældende, at den oprindelige aftale om en årlig afsavnsgodtgørelse de facto var videreført og accepteret af den nye ejer efter ejerskiftet i 1970. Desuden henvistes til, at der ikke foreligger sådanne nye forhold, som kan begrunde genoptagelse af erstatningsfastsættelsen, jf. princippet i ekspropriationslovens § 21.

Til støtte for de nedlagte subsidiære påstande gjorde advokat Claus Holberg gældende, at kommunen alene skal betale en afsavnsgodtgørelse til ejeren og ikke en egentlig erstatning. Der er ikke begæret genforhandling om aftalen om betaling af 75 kr. om året, selvom denne formelt bortfaldt i 1970 i forbindelse med ejerskifte. Når der alligevel er betalt 250 kr. år efter år, er der statueret en aftale herom. Dermed er chancen forpasset for at tage sagen op efter et helt nyt princip, dvs. med udgangspunkt i Overtaksationskommissionens kendelse fra 2002 i en tilsvarende sag, som gøres gældende af indklagede (otax nr. 2/2002, gengivet i KFE 03.276).

Det anførtes tillige, at det afgørende i sagen er, at betondækningsgraven er et gode for beboerne i ejendommen og også skal anvendes til andre beboere i kvarteret. Disse spares derved omkostningerne ved selv af skulle etablere beskyttelsesrum. Beskyttelsesrum skal derfor ikke udløse en særlig erstatning, men alene en symbolsk betaling. Det er Beredskabsstyrelsens vurdering, at beskyttelsesrum også i dag har relevans, idet de blev anlagt dér, hvor der ikke var private beskyttelsesrum. I dag er det således, at nybyggeri skal have sikringsrum. Dette er ikke muligt i gamle ejendomme, hvorfor kommunen betaler, og ejerne spares for udgiften.

Endvidere blev det af advokat Claus Holberg gjort gældende, at arealet i dag anvendes på trods af den anlagte betondækningsgrav, idet det sammen med en anden del af grunden udlejes af ejendomsselskabet til en terrasse, der anvendes af det nærliggende plejehjem, til en samlet leje på 20.000 kr. årligt.

Endelig anførtes, at det er fast praksis, at hvis nogen ønsker at bygge, hvor der er placeret en betondækningsgrav, fjerner kommunen denne, hvis bygherren har opnået byggetilladelse til det konkrete projekt. Dette begrænser således heller ikke anvendeligheden af grunden.

Til støtte for den på vegne af Virksomhed nedlagte påstand gjorde advokat Ole Liedke gældende, at Frederiksberg Kommunes økonomi ikke er relevant her, hvor det drejer sig om erstatning til en borger. Desuden betaler kommunen i dag alene afsavnsgodtgørelse for placering af 5 betondækningsgrave. Frederiksberg Kommunes afsavnsgodtgørelse vedr. disse 5 grave udgør kun 4% af ejernes ejendomsskat til kommunen.

Vedr. fjernelse af betondækningsgrave i forbindelse med byggeri anførtes, at bygherren selv skal fjerne graven og afholde udgifterne hertil, og at bygherren selv skal etablere et sikringsrum i den nye bebyggelse.

Under henvisning til sagens bilag 11 anførtes, at Frederiksberg Kommune havde givet tilsagn om at fjerne betondækningsgraven, men at kommunen senere har trukket dette tilbage.

Under henvisning til Beredskabslovens § 38 blev det gjort gældende, at kommunen skal betale en erstatning til ejendomsselskabet. Den nuværende betaling på 250 kr. om året er ikke en erstatning. Denne skal nu fastsættes af Overtaksationskommissionen.

Følgende indsigelser vedr. kommunens anbringender anførtes:

1) Kommunen har ingen grund til at afvise erstatning, jf. Beredskabslovens § 38.

2) Der er ikke indgået en stiltiende aftale, men ejendomsselskabet har krav på en fremtidig regulering fra 2012, da klagesagen indledtes. Der er ikke indgået aftale om, at man er bundet til 250 kr. om året i al evighed.

3) Ingen myndighed har truffet afgørelse om erstatning. Der er ikke truffet kendelse om ekspropriati on.

4) Der kan ikke være tale om, at der er vundet hævd. Der er ikke tale om uberettiget råden. Ingen har anfægtet, at betondækningsgraven må ligge, hvor den gør.

For så vidt angår fastsættelse af erstatningen henvistes til Overtaksationskommisionens kendelse af 11. oktober 2002 i sag nr. 2/2002 (KFE 03.276), hvorefter der skal fastsættes en årlig erstatning på 10 % af det beløb, der ville være givet i erstatning i tilfælde af ekspropriation til afståelse af det pågældende areal. Det blev det gjort gældende, at denne kendelse, som er den seneste på området, bør følges.

Som en alternativ mulighed for erstatningsopgørelsen nævntes muligheden af at anvende det beløb, der ville kunne opnås ved omdannelse af det pågældende areal til parkeringspladser.

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 areal er eksproprieret til brug, og at ekspropriationen blev foretaget i henhold til lov nr. 152/1949 om civilforsvaret § 34, der blev afløst af lov nr. 253/1981 § 29, som blev erstattet af beredskabslovens (nr.1054/1992) § 38, jf. nu lovbekendtgørelse nr. 660/2009, uden at dette har ført til ændringer i det forhold, at ekspropriationen er sket til brug og ikke til ejendom og uden ændring i det princip, der er anvendt ved erstatningsudmålingen. Erstatningen er således blevet udbetalt som en årlig afsavnsgodtgørelse. Denne har fra betondækningsgravens etablering i 1952 udgjort 75 kr. årligt indtil 1987 og derefter 250 kr. årligt.

Af de grunde, der er anført i Taksationskommissionens kendelse, tiltræder Overtaksationskommissionen, at den nuværende ejer af grunden ikke er afskåret fra at indbringe spørgsmålet om fastsættelsen af de fremtidige årlige erstatningsbeløb for taksationsmyndighederne.

Af vurderingsattesten for 2014 fremgår, at ejendommens samlede grundværdi for 1037 m^2 andrager 5.133.200 kr.

I hvert fald under disse omstændigheder finder Overtaksationskommissionen, at hverken en årlig afsavnsgodtgørelse på 75 kr. eller på 250 kr. eller en årlig afsavnsgodtgørelse på disse beløb reguleret i overensstemmelse med pristalsudviklingen udgør fuldstændig erstatning for kommunens brug af det 68 m^2 store areal af Virksomhed ' ejendom, som betondækningsgraven dækker.

I den tidligere sag, otax nr. 2/2002, fastsatte Overtaksationskommissionen i mangel af konkrete holdepunkter for andet det årlige erstatningsbeløb skønsmæssigt med udgangspunkt i den praksis, der i byområder hyppigt anvendes ved erstatning for midlertidig brug af en del af en fast ejendom i forbindelse med anlægsarbejder.

I den foreliggende sag finder Overtaksationskommissionen, at de lejekontrakter, der er indgået mellem Betaniahjemmet og Virksomhed vedrørende havearealet over og omkring betondækningsgraven, giver tilstrækkeligt konkrete holdepunkter for fastsættelsen af det årlige erstatningsbeløb, der tilkommer Virksomhed .

Efter det under sagen oplyste var der indtil 2011 udlejet ca. 175 m^2 til Betaniahjemmet til en pris på ca. 100 kr. pr. m^2 (17.377 kr. årligt). Dette areal omfattede ikke arealet med betondækningsgraven. I 2011 blev der indgået en ny lejeaftale vedrørende ca. 250 m^2 (de oprindelige 175 m^2 + et anslået areal ca. 75 m^2, der omfatter en del af betondækningsgraven), jf. sagens bilag 6. Sidstnævnte areal er senere opmålt til 67,8 m^2. I sidstnævnte lejeaftale blev lejen reguleret op til 20.000 kr. årligt.

Idet det antages, at arealet på ca. 68 m^2 kunne være udlejet til samme leje som det øvrige areal (100 kr. pr. m^2), hvis betondækningsgraven ikke havde været til stede, lægger Overtaksationskommissionen til grund, at dette areal ville have kunnet indbringe en leje på ca. 6.800 kr. årligt.

Med fradrag af den faktisk oppebårne lejeindtægt for det areal, som dækkes af betondækningsgraven på Virksomhed ' matrikel, **fastsættes erstatningen herefter til 4.200 kr. årligt** fra og med 2012 og indtil videre.

Erstatningen forfalder helårligt forud den 1. januar.

I henhold til lov om offentlige veje § 63, jf. beredskabsloven § 38, stk. 5, forrentes erstatningsbeløbet indtil betaling sker således:

For 2012 forrentes 4.200 kr. fra 1/1 2012 med en årlig rente svarende til Nationalbankens diskonto pr. 1/1 2012.

For 2013 forrentes 4.200 kr. fra 1/1 2013 med en årlig rente svarende til Nationalbankens diskonto pr. 1/1 2013

For 2014 forrentes 4.200 kr. fra 1/1 2014 med en årlig rente svarende til Nationalbankens diskonto pr. 1/1 2014.

For 2015 forrentes 4.200 kr. fra 1/1 2015 med en årlig rente svarende til Nationalbankens diskonto pr. 1/1 2015.

Frederiksberg Kommune betaler 30.000 kr. til Virksomhed til dækning af udgifter til juridisk bistand for begge kommissioner samt 3.500 kr. for bistand fra landinspektør ved sagens behandling i Taksationskommissionen, jf. lov om offentlige veje § 61.

Frederiksberg 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

I henhold til § 65, stk. 1, i lov om offentlige veje skal eventuelt søgsmål vedrørende det i sagen omhandlede spørgsmål være anlagt senest 6 måneder efter modtagelsen af denne kendelse.