

MRF 2024.94/2

Retten i Glostrups dom af 8. februar 2024, sag BS-45412/2019-GLO

E ApS (adv. Casper Gammelgaard) mod Herlev Kommune (adv. Jacob Schall Holberg)

E ApS var ikke berettiget til ekspropriationserstatning for merudgifter til etablering af 88 underjordiske parkeringspladser, da projektet savnede aktualitet på ekspropriationstidspunktet.

Sagen drejede sig om, hvorvidt der var ydet E ApS fuldstændig erstatning i forbindelse med et ekspropriation til etablering af vej på ejendommen X-vej 7 ejet af E ApS, idet E ApS mente at have krav på erstatning på knap 30 mio. kr. til etablering af 88 underjordiske parkeringspladser. Baggrunden for kravet var, at E ApS den 2. juli 2008 havde udarbejdet en beliggenhedsplan på ejendommen, hvorefter den fulde byggeret efter daværende lokalplan skulle udnyttes ved bebyggelse af et etageareal på 20.690 kvm. Det fremgik videre, at der – i overensstemmelse med lokalplanens krav til antal parkeringspladser pr. etableret kontorareal – skulle etableres 318 parkeringspladser over terræn og 227 parkeringspladser under terræn. Der var imidlertid ikke sket mere med projektet i beliggenhedsplanen, inden Herlev Kommune den 15. juni 2017 traf afgørelse om ekspropriation af en del af Ejendommen, hvorefter en del af det areal, der i beliggenhedsplanen skulle anvendes til parkeringspladser i terræn, blev indskrænket. Ejendommen var siden E ApS' erhvervelse alene anvendt til udlejningsejendom med et uopsigeligt lejemål i periode 2013-2023. Ifølge E ApS medførte ekspropriationen øgede udgifter til etablering og drift af parkeringspladser, da det kun ville være muligt at udnytte den fulde byggeret efter lokalplanen, hvis der – for at opfylde lokalplanens krav til parkering i terræn – blev etableret 88 parkeringspladser under terræn. Hverken Taksationskommissionen eller Overtaksationskommissionen gav erstatning for udgiften til indretning af underjordiske parkeringspladser, hvilket E herefter indbragte for retten med påstand om erstatning på 29.920.000,00 kr. Kommunen påstod frifindelse. E ApS gjorde til støtte for sine påstand bl.a. gældende, at ejendommen blev købt i 2006 som projektejendom, at E ApS havde konkrete byggeplaner på ejendommen,

uanset byggeriet på ekspropriationstidspunktet ikke var igangsat, og at ekspropriationen medførte øgede udgifter til etablering og drift af parkeringspladser i forbindelse med det projekt, som E ApS arbejdede på at realisere efter opsigelsen af det på ejendommen værende lejemål, der var uopsigeligt indtil 2023. E ApS gjorde endvidere gældende, at de øgede udgifter til etablering og drift af parkeringspladser kunne henføres til ekspropriationen, idet ekspropriationen indskrænkede ejendommens areal, og dermed det areal, der kunne anvendes til parkeringspladser i terræn for at få ibrugtagningstilladelse til de kontorarealer, der ifølge projektet fra juli 2008 skulle etableres. Kommune gjorde hertil gældende, at erstatning for ekspropriation skulle ske med udgangspunkt i ejendommens værdi på ekspropriationstidspunktet den 14. juni 2017, hvor der ikke var etableret parkeringspladser på det eksproprierede areal, og at der ikke ydes ekspropriationserstatning for et hypotetisk projekt. På baggrund af beliggenhedsplanen var udarbejdet 10 år inden ekspropriationssindgrebet, og der i 2013 var indgået lejeaftale med 10 års uopsigelighed, lagde byretten til grund, at E ApS ikke havde godtgjort, at det projekt, som E ApS havde henvist til, havde en aktualitet, som indebar, at E ApS havde lidt et tab svarende til udgiften til etablering af underjordiske parkeringspladser ved ekspropriationssindgrebet. Byretten bemærkede endvidere på baggrund af skønserklæringen, at en fuld udnyttelse af byggeretten på tidspunktet for ekspropriationen ikke var rentabelt eller forventeligt ville blive det inden for forudsigelig fremtid, hvorfor det også af denne grund var usandsynligt, at etablering af underjordiske parkeringspladser var nødvendigt som følge af ekspropriationen. På denne baggrund frifandt byretten Herlev Kommune.

Kommentar: Dommen vedrører grundlæggende, om der ved ekspropriation skal ydes erstatning for et projekt, der hverken er i gang eller meddelt byggetilladelse til. Udgangspunktet i retspraksis er klart benægtende, således at der kræves sikre holdepunkter for, at ejeren har en beskyttet berettiget forventning på at gennemføre et projekt, som hverken er igangsat eller tilladt. Dommens konklusion

*er således på linje med anden praksis. I dommen optræder dog det forvirrende begreb "byggeret", som er et udtryk, der anvendes af bl.a. developere, når en lokalplan giver mulighed for at bygge et antal kvadratmeter. Begrebet byggeret er dog vildledende, da en bygherre ikke alene på grundlag af en lokalplan kan have en retligt beskyttet byggeret. En sådan retligt beskyttet byggeret gælder først, når der enten er meddelt byggetilladelse og for større byggerier, VVM-tilladelse efter miljøvurderingslovens § 25. Noget andet er, at der på grundlag af tilkendegivelser fra myndigheder eller andre særlige forhold kan være en forventningsværdi for en ejendom, som vil kunne indgå ved erstatningsudmålingen, men det kræver rimeligt klare holdepunkter, jf. f.eks. **MRF 2022.167 V** og **MRF 2023.286 B**.*



RETTEEN I GLOSTRUP DOM

afsagt den 8. februar 2024

Sag BS-45412/2019-GLO

E ApS
(advokat Casper Gammelgaard)

mod

Herlev Kommune
(advokat Jacob Caroc Claus Schall Holberg)

Denne afgørelse er truffet af dommer Anders Thøgersen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 11. oktober 2019.

Sagen drejer sig om, hvorvidt der er ydet sagsøgeren fuldstændig erstatning i forbindelse med et ekspropriationsindgreb, der er foretaget på ejendommen

X-vej 7 . Sagen er for retten begrænset til at angå, om
E ApS er berettiget til erstatning for den merudgift, der er
forbundet med at etablere 88 underjordiske parkeringspladser og i givet fald
opgørelsen af merudgiften.

E ApS har nedlagt følgende påstand:

Principal:

Herlev Kommune dømmes til at betale kr. 29.920.000,00 til E ApS
med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg.

Subsidiært:

Herlev Kommune dømmes til at betale et af retten fastsat mindre beløb med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg.

Påstanden er opgjort sådan:

Mistede p-pladser i terræn, der skal etableres i p-kælder, 88 á kr. 325.000	28.600.000 kr.
Årlig øgede vedligeholdelsesudgifter, 88 p-pladser á kr. 1.500 x faktor 10	1.320.000 kr.
I alt	<u>29.920.000 kr.</u>

Herlev Kommune har nedlagt påstand om frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

Det fremgår, at E ApS den 2. juli 2008 udarbejdede en beliggenhedsplan vedrørende et projekt på ejendommen X-vej 7. Af beliggenhedsplanen fremgår projektet med et etageareal på 20690 kvm fordelt på 5 etager og 7735 kvm kælder. Det fremgår endvidere, at der er 318 parkeringspladser over terræn og 277 parkeringspladser under terræn, i alt 595 pladser.

Projektet forudsatte nedrivning af eksisterende bygninger på ejendommen. Projektet blev ikke gennemført inden E ApS fra den 1. januar 2013 udlejede ejendommen og de eksisterende bygninger til Lejeren. Af lejekontrakten fremgår om opsigelse blandt andet:

”Lejemålet tager sin begyndelse den 01.01.2013 og fortsætter derefter indtil det skriftligt opsiges af en af parterne med 6 måneders forudgående varsel til den første i en måned. Dog er lejemålet fra begge parter side uopsigeligt tidligere end den 01.02.2023, hvorefter det kan opsiges med 6 måneders varsel til den første i en måned.”

Den 15. juni 2017 traf Herlev Kommune afgørelse om ekspropriation af en del af ejendommen X-vej 7 og udmålte ekspropriationserstatning på 1.589.850 kr.

E ApS indbragte spørgsmål om erstatningens størrelse for Taksationskommissionen, der den 17. september 2018 efter besigtigelse, traf afgørelse om, at erstatningen blev fastsat til 2.949.614 kr. Taksationskommissionen gav ikke erstatning for udgiften til indretning af underjordiske parkeringspladser.

Af Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse fremgår vedrørende erstatning for udgifter til etablering af underjordiske parkeringspladser:

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

...

Der var ikke indrettet parkeringspladser på det eksproprierede areal. Der er ingen oplysninger om, hvordan ejendommen tænkes bebygget. Det findes derfor ikke godtgjort, at ejeren som følge af ekspropriationen bliver nødsaget til at indrette underjordiske parkeringspladser. Ejeren er derfor ikke berettiget til erstatning for udgifterne til sådanne parkeringspladser.

..."

Taksationskommissionens afgørelse blev indbragt for Overtaksationskommissionen, der efter besigtigelse den 8. februar 2019 traf afgørelse om, at erstatningen blev fastsat til 3.936.120,04 kr. Overtaksationskommissionen gav ikke erstatning for udgiften til indretning af underjordiske parkeringspladser.

Af Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse fremgår blandt andet:

"Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

...

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. Der tages her ved udgangspunkt i de faktiske forhold, herunder navnlig den på det tidspunkt aktuelle regulering af og plangrundlag for ejendommens anvendelse og de heraf skabte forventninger om ejendommens fremtidige anvendelse.

Af de grunde, der er anført af Taksationskommissionen, finder Overtaksationskommissionen ikke holdepunkt for at lægge til grund, at ejeren som følge af ekspropriationen er nødsaget til at oprette underjordiske parkeringspladser.

..."

Forklaringer

B har forklaret navnlig, at han er ansat i E ApS og har været det siden maj 2011. Han bruger sin uddannelse fra den finansielle sektor, hvor han var i 20 år.

Ejendommen i Herlev blev købt i 2006 med henblik på udvikling som projektejendom. E ApS udlejer egne ejendomme. De udlejer både ældre ejendomme og ejendomme de selv har opført.

Foreholdt bilag 6, beliggenhedsplan, forklarede vidnet, at det er en projekteret ejendom på X-vej 7. Dokumentet er udarbejdet den 2. juli 2008. Det er et kontorbyggeri. Projektet indebærer en fuld udnyttelse af byggeretten på ejendommen. De udnytter typisk byggeretten fuld ud, når de projekterer ejendomme. Foreholdt bilag 7, forklarede han, at det er samme tegning, men hvor den del af ejendommen, som eksproprieres, er skraveret.

I perioden fra 2008 og indtil ekspropriationen lå ejendommen meget stille. I 2008 kom finanskrisen og de satte projektet i bero. Tegningen fra 2008 er fra før, at han blev ansat i E ApS. Der er indtegnet parkeringspladser på tegningen på bilag 6. De vil helst have parkeringspladser i terræn. Han ved ikke, om Herlev Kommune kendte til deres planer for udviklingen af ejendommen. Han ved ikke, hvorfor der er projekteret 595 parkeringspladser i projektet fra 2008, som det fremgår af bilag 6. Han kender ikke beregningen bag. Man vil ikke lave flere parkeringspladser, end der er behov for.

Han kom med i projektet vedrørende X-vej i forbindelse med et forberedende møde, der blev afholdt i forbindelse med ekspropriationen. Der skete ikke så meget før, idet ejendommen afventede indtil da, som han har forklaret. De havde på ekspropriationstidspunktet fortsat planer om at udnytte det til det projekt, som fremgår af tegningen på bilag 6, men det var ikke aktuelt at lave yderligere tegninger og få byggetilladelse, da de ikke aktuelt ville udnytte og gennemføre projektet. De tog Lejeren ind som lejer for at kunne videreudvikle projektet, indtil uopsigeligheden udløb, og for at lejen kunne dække deres udgifter. I 2013 var det ikke rentabelt at gå videre med projektet, og projektet var ikke færdigt. Han var ikke med, da lejeaftalen med Lejeren blev indgået i 2013.

I forhold til prisfastsættelsen af udgifterne til parkeringspladser, forklarede han, at han ingen erfaring har for, hvad en parkeringsplads under terræn koster. Han vil tro at de parkeringspladser, som de vil lave, vil være i den dyre ende, fordi de vil have et højt udstyrsniveau.

Efter hans opfattelse har det ingen betydning for lejeniveauet, at der bliver etableret lyskryds umiddelbart op til ejendommen. Han har ikke arbejdet i Herlev og har ikke sin daglige gang i Storkøbenhavn.

I dag er Lejeren fortsat lejer. De har ikke realiseret projektet, fordi lejekontrakten med Lejeren fortsat er uopsigelig.

Der findes et projekt for ejendommen i dag. Det er et andet end det fremlagte i bilag 6 med tilpasninger. Det nye projekt er ikke lavet inden for rammerne af lokalplanen. Den gamle lokalplan var ikke god nok, og der skal laves en ny lokalplan. Nu vil de bygge boliger. De har ændret projektet, fordi det gamle projekt ikke kan være der.

Skønsmand A har forklaret, at hun har været erhvervsmægler i 25 år og herunder var ansat 19 år i [REDACTED]. Hun stoppede sidste år og arbejder nu freelance. Hun har været syn og skønsmand i mange år og har tidligere været involveret i forhold til ekspropriationer i forbindelse med letbanen. Hun har lavet ca. 150-200 vurderinger om året.

Adspurgt til Realdania, forklarede hun, at de er involveret i udvikling af forskellige ejendomsprojekter og efter hendes opfattelse ikke helt uafhængige. Generelt er hun ikke udvikler, men hun bliver præsenteret for tilbud vedrørende byggeopførselsomkostninger. 350.000 kr. for en underjordisk parkeringsplads er højt og ikke sædvanligt. Det er ikke den pris, som de fleste regner med. Hendes erfaring er, at det koster 225.000 – 250.000 kr. 350.000 kr. kan godt være korrekt i det konkrete tilfælde – det kommer an på byggeforholdene og udstyrsniveauet.

De priser på 225.000 – 250.000 kr. er dem, som hun har set gennem sit arbejde i [REDACTED], da hun stoppede sidste år.

Det er væsentligt dyrere at bygge i dag end i 2017. I dag kan du ikke bygge kontorbyggeri for 12.000 kr./kvm. I dag er det hendes erfaring, at det koster 20.000 kr./kvm at bygge kontor.

Adspurgt til antallet af p-pladser, forklarede hun, foreholdt spørgsmål SS4, at hun ikke konkret har "leget med biler", så hun ved ikke præcis, hvor mange parkeringspladser under terræn, der er behov for. Hun kunne også have regnet med 20 kvm pr. plads. Hun har også lavet forudsætninger omkring opholdsarealer. Jo flere udgangsveje, jo flere parkeringspladser kan man lave, og der kan laves bygningskroppe, der giver mulighed for flere parkeringspladser. Beregningen bliver lidt talgymnastik. En investor vil byde på baggrund af beregninger. Hun kan ikke svare på, hvad det mest optimale kompromis vil være. Sammenfattende afhænger det af det konkrete projekt, hvor mange parkeringspladser, der kan etableres på terræn. Foreholdt bilag 6, forklarede hun, at hun ikke ville lave så mange p-pladser. Hun har beregnet nettoomkostninger ved parkeringspladserne. Det bliver mindre rentabelt at bygge, hvis der er dyrere parkeringspladser.

Adspurgt til fradrag for fordele, forklarede hun, at der efter hendes opfattelse, er der fordele ved ekspropriationen ved, at der er stationsnærhed. Det er vigtigt

for virksomheder, at deres ansatte kan "flytte med". Lokalplanen giver ikke mulighed for bolig, men stationsnærheden og synligheden indebærer en fordel.

Den visuelle beliggenhed var god ved forholdene før ekspropriationen, men er blevet bedre efter. Tilkørselsmuligheden er en lille fordel, men det er letbanen og det visuelle, der er den største fordel. Det er en fordel, at der er lyskryds, og bilister er tvunget til at stoppe. I forhold til gående er det en fordel, når lokalplanen giver mulighed for detailhandel. Det er også en fordel, idet det ikke har været rentabelt at udnytte byggerettighederne til kontor.

Hun har opgjort merværdien til 100 – 200 kr. Det er baseret på en "hope-value" på det tidspunkt. Letbanen vil give bedre flow og en mindre tomgang i forhold til udlejning. Det er svært at komme det nærmere. Der er fortsat ikke skudt kontorbygninger op, og rentabilitet er derfor fortsat ikke god. Det er lidt tænkt, hvad fordelene er.

Efter hendes skøn var det ikke realistisk at bygge 20.000 kvm – det kræver en leje på mere end 1100 kr. pr. kvm. I Søborg og Gladsaxe er der kommet noget byggeri, men det tager mange år at udvikle, da man skal have lejerne ind på forhånd. Man vil ikke gå i gang med at bygge, før man har opnået 50 % belægning.

Der er tit indregnet en tomgang i projektet og de 1100 kr. pr. kvm er uden tomgang. Det er ikke helt umuligt, at det kan lade sig gøre, men det er kun få, der kan lykkes med det. De fleste beregninger vil komme frem til, at udnyttelse af byggeretten ikke er rentabel. Der er ledigt kontorbyggeri i området med en væsentlig lavere leje end 1100 kr. pr. kvm.

Der er forskel på beregningerne hvis man tager udgangspunkt i situationen i 2023, men der er både for og imod – der vil i 2023 være højere byggepriser og højere leje. Man skal fortsat have en væsentligt højere leje end noget i den eksisterende kontormasse. Du skal være heldig at finde en lejer, der søger præcis det, som du har projekteret. Der er mange, der har knækket halsen på de stigende byggepriser.

Det vil være meget mere attraktivt at bygge boliger.

Parternes synspunkter

E ApS

har i sit påstandsdokument anført:

" Til støtte for de nedlagte påstande gøres følgende anbringender gældende:

- at E_{ApS} har krav på fuldstændig erstatning for det tab, som E_{ApS} har lidt, som følge af Herlev Kommunes ekspropriation af en del af Ejendommen,
- at E_{ApS} skal stilles økonomisk, som E_{ApS} ville være stillet, hvis ekspropriationen ikke var sket,
- at der er årsagssammenhæng mellem det af E_{ApS} lidt tab og den af Herlev Kommune foretagne ekspropriation,
- at E_{ApS} havde en berettiget forventning om Ejendommens anvendelse på ekspropriationstidspunktet,
- at E_{ApS} ved sine aktive handlinger på udvikling af Ejendommen, hardokumenteret, at der har været konkrete byggeplaner på Ejendommen, til trods for at byggeriet ikke på ekspropriationstidspunktet var igangsat og opført,
- at det af E_{ApS} påtænkte byggeri, jf. bilag 5 - 7, var muligt i henhold til lokalplan X,
- at erstatningens udmåling skal ske med baggrund i lokalplan X, som var det gældende plangrundlag på ekspropriationstidspunktet,
- at ekspropriationen har medført øgede udgifter til etablering og drift af parkeringspladser for E_{ApS} i forbindelse med udvikling af det projekt, som E_{ApS} arbejdede på for Ejendommen, jf. bilag 5 - 7, da det ikke er muligt at opfylde lokalplanens krav til parkering på terræn, men at dele af parkeringskravet skal opfyldes under terræn,
- at de øgede udgifter til etablering og drift af parkeringspladser alene kan henføres til ekspropriationen, som følge af at denne indskrænker Ejendommens areal, og dermed det areal, der kan anvendes til parkeringspladser i henhold til lokalplan X,
- at E_{ApS} har lidt et tab, som skal erstattes, som opgjort i påstanden, samt
- at erstatningen skal forrentes i henhold til rentelovens regler fra ekspropriationstidspunktet den 14. juni 2017 og til betaling sker.

3. UDDYBENDE REDEGØRELSE FOR DE ANFØRTE ANBRINGENDER

Nedenfor redegøres uddybende for de anførte anbringender ovenfor.

Uddybningen sker særligt med henvisning til de almindelige erstatningsretlige betingelser:

Ad tabet

Det gøres overordnet gældende, at E_{ApS} har krav på fuldstændig erstatning for det tab, som E_{ApS} har lidt, som følge af Herlev Kommunes

ekspropriation af en del af Ejendommen, og at opgørelsen heraf skal ske efter de almindelige erstatningsretlige betingelser.

Det følger af grundlovens § 73, at der ved ekspropriation skal betales "fuldstændig erstatning" til E_{ApS} . Princippet om fuldstændig erstatning indebærer, at der skal betales en erstatning, der økonomisk stiller E_{ApS} , som E_{ApS} ville være stillet, hvis ekspropriationen ikke var sket. En ting er, at E_{ApS} må finde sig i at afstå Ejendommen helt eller delvist, men E_{ApS} skal i det mindste være sikret fuldstændig erstatning for sit tab. Grundlovens § 73 indeholder ingen retningslinjer for, hvad der nærmere skal forstås ved "fuldstændig erstatning", men det er antaget i praksis og juridisk litteratur, at "fuldstændig erstatning" indebærer, at ekspropriationserstatningen skal være fastsat i overensstemmelse med de principper og regler, der gælder for den "almindelige erstatningsret", dog med de særlige modifikationer, der kan følge af ekspropriationens faktiske beskaffenhed.

Ad årsagssammenhæng

Det gøres gældende, at E_{ApS} har krav på at få erstattet sit økonomiske tab, som følge af ekspropriationen, og at der er årsagssammenhæng mellem det af Escot liden tab og selve ekspropriationen.

Grundlæggende har E_{ApS} krav på at få dækket det tab, som E_{ApS} har lidt i forbindelse med ekspropriationsindgrebet. Tabet afhænger af, hvad E_{ApS} kunne og faktisk ville anvende Ejendommen til, hvis ikke ekspropriationen havde fundet sted.

Der er tale om en erhvervsejendom, hvorved fuldstændig erstatning skal fastsættes under hensyn til den anvendelse, det afståede areal muliggjorde på ekspropriationstidspunktet.

Lokalplan X (bilag V), som var gældende på ekspropriationstidspunktet den 14. juni 2017, gav mulighed for en bebyggelsesprocent på 140.

Herlev Kommune har ved brev af 28. april 2011 meddelt ejer af ejendommen X-vej 1, Herlev dispensation til ejendommens byggeprocent på 140, således at det på ekspropriationstidspunktet måtte forventes, at der for ejendommen X-vej 7, ville kunne opnås samme byggeprocent, henset til sammenfald i ejendommenes beliggenhed og under hensyntagen til lighedsgrundsætningen. Det kan således lægges til grund at bebyggelsesprocenten på ekspropriationstidspunktet udgjorde 164.

Herlev Kommune har ved brev af 13. august 2018 (bilag I), altså efter ekspropriationstidspunktet, meddelt ^{E ADs}, at den på Ejendommen, ifølge lokalplan X, værende byggeret på ekspropriationstidspunktet (20.634,6 m²), blev bibeholdt, uanset at Ejendommens areal blev reduceret ved ekspropriationen.

Det følger af supplerende skønserklæring, svar til spørgsmål SS4, følgende om mulighederne for byggeri på Ejendommen efter ekspropriationen og efter Herlev Kommunes meddelelse om fastholdelse af byggeprocenten den 13. august 2018:

”Ved et grundareal på 11.099 m² vil man i bedste fald kunne opnå en byggeret på 20.634,6 m².

Det forudsættes at eksisterende byggeri er nedrevet, samt at nyt kontorbyggeri opføres i 6 etager max 24 meter idet det antages at ejendomme som ligger ud til Nordre Ringvej ikke er omfattet af restriktionen på 18 meter.

Under ovenstående forudsætninger vil man jf. besvarelse 8 i skønserklæringen, kunne nøjes med en bygningsfod på 3.439 m². mod de nuværende 4.373,2 m² på det eksisterende byggeri.”

Det var således efter ekspropriationen, efter skønsmandens opfattelse, muligt at opføre et byggeri med en bygningsfod på 3.439 m², i bedste fald.

^{E ADs} planlagte byggeri udgør kontorbyggeri, jf. sagens bilag 5 - 7. Byggeriet var planlagt til at skulle opføres, når det på ejendommen værende lejemål kunne opsiges i 2023. Lejemålets opsigelse skabte tid og mulighed for den nødvendige projektudvikling af ejendommen, som pågik på ekspropriationstidspunktet.

Det følger af lokalplan X pkt. 5.4, jf. pkt. 13.2, at det er et krav for ibrugtagningstilladelse, at der etableres 1 parkeringsplads pr. 60 m² etableret kontorareal. Med en byggeret på 20.634,6 m² medfører dette, at der er krav om etablering af 343,91 parkeringspladser på Ejendommen, hvis den fulde byggeret udnyttes til kontorareal.

Det fremgår af supplerende skønserklæring, svar til spørgsmål SS4, videre, at under forudsætning af, at Ejendommens friareal udover parkeringspladser, også skal indeholde beplantning og grønne områder, som angivet i lokalplan X, pkt. 10, at med en bygningskrop på 3.439 m² og et beplantningsbælte på 500 m², da vil den resterende del af grundarea-

let ligge på 7.160 m², som kan anvendes til etablering af parkeringspladser.

Med et parkeringsareal på 25 m² pr. plads, som angivet i svar til spørgsmål SS4, i supplerende skønserklæring, medfører dette, at der kan etableres 286,4 parkeringspladser på terræn på det tilbageværende areal på Ejendommen efter der er gennemført ekspropriation, med en fuld udnyttelse af byggeretten, som forudsat af E ApS .

Der vil således efter skønsmændens opfattelse mangle 57,5 parkeringspladser i forhold til lokalplan X's krav om etablering af 343,91 parkeringspladser ved opførsel af kontorbyggeri på Ejendommen, som projekteret af E ApS . Dette er i overensstemmelse med svar til spørgsmål SS4 i supplerende skønserklæring, hvor skønsmændene dog har afrundet lokalplan X's krav til antal parkeringspladser til 343, i stedet for 343,91, som der reelt er krav om, hvilket medfører divergens i tallene.

Skønsmændene tager dog ikke højde for friareal, ligesom skønsmændene ikke inddrager det af E ApS projekterede byggeri, hvor bygningskroppen er projekteret til 4.400 m², jf. bilag 5 – 7, hvorved E ApS mistede 88 parkeringspladser på terræn i forbindelse med ekspropriationen.

Som det også fremgår af skønserklæringens svar til spørgsmål 7, da er skønsmændene ikke egnede til at besvare spørgsmålet om konstruering af parkeringspladser, ligesom denne ikke er projektudvikler. Det af E ApS udarbejdede projekt i henhold til bilag 5 – 7 udnytter Ejendommens areal til fulde, herunder også friareal til parkeringspladser.

Det gøres således gældende, at Retten ikke kan lægge det af skønsmændene til grund vedrørende antallet af antal parkeringspladser, hvorved det fastholdes, at E ApS pålægges forøgede omkostninger til etablering af 88 parkeringspladser under terræn i forhold til før ekspropriationen. Dette medfører, at E ApS , efter ekspropriationen, er nødsaget til at etablere 88 parkeringspladser under terræn, for at opnå en ibrugtagningstilladelse på Ejendommen i henhold til det gældende plangrundlag på ekspropriationstidspunktet i overensstemmelse med det af E ApS udarbejdede projekt for Ejendommen. Parkeringspladser som det før ekspropriationen ville være muligt at etablere på terræn, fremgår af sagens bilag 5 – 7.

Omkostninger forbundet med opførsel af parkeringspladser under terræn er væsentligt højere end omkostningerne forbundet med opførsel af parkeringspladser på terræn.

Det fremgår af svar til spørgsmål 5 i skønserklæring af 25. maj 2022 følgende:

”Dernæst skal man for at finde en merpris, skulle fratrække de omkostninger som man ville have haft på etablering af samme parkeringsplads på terræn anført til 20.000-30.000 kr. pr. plads og den løbende vedligeholdelse, der ligeledes er på p-pladser i terræn.

Dermed ville regnestykket nærmere være 225.000 kr. pr. p-plads og en merpris på løbende vedligeholdelse på 1.000-1.500 kr. pr. m2 pr. år.”

...

Skønsmanden anslår meromkostninger pr. parkeringsplads under terræn til at være DKK 225.000,00. Værdien er alene begrundet i en ”kytume i [REDACTED]”, og er ikke yderligere begrundet eller underbygget. Rapporten fra RealDania, jf. bilag 9 og X er udarbejdet af en uvildig gruppe og bygger på danske og internationale eksempler, hvorved skønsmanden ikke med sin besvarelse, har underbygget sin besvarelse således at den fraviger fra RealDanias rapport. Skønsmanden oplyser samtidig også i sin besvarelse af spørgsmål 4, at denne kan tiltræde RealDanias anlægsoverslag, og oplyser i den forbindelse, at ”opførelsesomkostninger er ikke min core business”.

Det gøres således gældende, at det er RealDanias prisindikation, der skal lægges til grund for erstatningsfastsættelsen, og ikke skønsmandens besvarelse herpå, hvorved de forøgede omkostninger til anlæggelse af parkeringspladser under terræn udgør DKK 350.000,00. Dette beløb skal fratrækkes DKK 25.000,00, som E ApS i forvejen ville skulle afholde til anlæg af parkeringspladser over terræn. Ekspropriationen har således medført en forøget omkostning på etablering af parkeringspladser på i alt DKK 325.000,00 i merudgift ved anlæggelse af parkeringspladser under terræn pr. parkeringsplads.

Ekspropriationen har således medført en væsentlig ulempe for Ejendommen, som E ApS har krav på at få erstattet, således at E ApS stilles som om ekspropriationen ikke havde fundet sted.

Der henvises til Overtaksationskommissionens kendelse afsagt den 28. marts 2011 (MAD2011.1052), hvor klager får erstattet dennes retablelingsomkostninger, som følge af at der skal etableres parkeringspladser et andet sted på klagers ejendom.

Sagen er sammenlignelig med nærværende sag, hvor E ApS pålægges yderligere omkostninger til etablering af parkeringspladser til opfyldelse af lokalplanens krav for så vidt angår det projekt, som E ApS

havde projekteret for ejendommen, og som denne arbejdede på at realisere snarest det var muligt at opsigte det på ejendommen værende lejemål, som var uopsigeligt på ekspropriationstidspunktet.

Det er ekspropriationstidspunktet der skal lægges til grund for forholdene på Ejendommen. På ekspropriationstidspunktet var der ikke meddelt dispensation til lokalplanens parkeringskrav, hvorved retten kan lægge til grund, at det er lokalplan X's krav til antal parkeringspladser, der er afgørende for om E ApS på ekspropriationstidspunktet ville kunne opnå en ibrugtagningstilladelse, hvis E ApS havde igangsat det påtænkte byggeri på Ejendommen.

E ApS har således lidt et tab, som har årsagsforbindelse med den af Herlev Kommune foretagne ekspropriation.

Tabets opgørelse fremgår nedenfor i pkt. 4.

Ad adækvans

Det gøres gældende, at det var påregneligt for Herlev Kommune, at lokalplan X skulle danne baggrund for erstatningsudmålingen, da det var det gældende plangrundlag på ekspropriationstidspunktet.

Som dokumenteret ved sagens bilag 5 – 7 påtænkte E ApS at opføre et kontorbyggeri på Ejendommen, som udnyttede den byggeret der var på Ejendommen før ekspropriationen, og hvis byggeret blev fastholdt af Herlev Kommune efterfølgende.

Kravene til antal parkeringspladser var således kendt for Herlev Kommune på tidspunktet for ekspropriationen. Det var således påregneligt for Herlev Kommune, at indskrænkning af arealet ville medføre forøgede omkostninger til opfyldelse af lokalplan X's krav til etablering af parkeringspladser for at opnå en ibrugtagningstilladelse på byggeri i overensstemmelse med lokalplanen.

E ApS' tab var således påregneligt for Herlev Kommune på ekspropriationstidspunktet.

4. TABETS OPGØRELSE

Erstatningsudmålingen skal tage udgangspunkt i markedsværdien for de øgede omkostninger, etablering af parkeringspladser under terræn, har medført for E ApS, og som alene kan henføres til ekspropriationen.

Som angivet under pkt. 3.2 medfører ekspropriation af en del af Ejendommen, at E_{AD}S for at opnå ibrugtagningstilladelse skal etablere i hvert fald 88 parkeringspladser under terræn.

Det fremgår af RealDanias rapport (bilag 9 og X) at etablering af parkeringspladser under terræn medfører en merudgift på DKK 325.000,00 i forhold til etablering af parkeringsplads på terræn.

I dette beløb er fratrasket etableringsomkostninger til etablering af parkeringspladser på terræn. Derudover er der en årlig forøget driftsudgift på DKK 1.500,00 pr. parkeringsplads for parkeringspladser under terræn i forhold til driftsudgifter pr. parkeringsplads på terræn.

Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 10 i forhold til de forøgede driftsudgifter i henhold til Højesterets dom i U 2008.1434H.

..."

Herlev Kommune har i sit påstandsdokument anført:

"3. Anbringender

Det gøres overordnet gældende, at den tilkendte erstatning er udtryk for fuldstændig erstatning for den foretagne ekspropriation, og at sagsøger ikke har krav på yderligere i erstatning (afsnit 3.1-3.3 nedenfor).

Dersom retten finder, at der skal ske en forhøjelse af den tilkendte erstatning, gøres det gældende, at erstatningen må reduceres med de fordele, som sagsøger opnår som følge af de fordele, der er forbundet med den vej, der blev eksproprieret til (afsnit 3.4 nedenfor).

Synspunktet om fradrag for fordele gøres gældende til støtte for frifindelsespåstanden. Dersom retten finder, at der ikke er grundlag for at udmåle en større erstatning end som fastsat af Overtaksationskommissionen, skal Herlev Kommune frifindes, og der er i givet fald ikke behov for at tage stilling til spørgsmålet om fradrag for fordele.

Det bemærkes, at Herlev Kommune har valgt ikke at nedlægge en påstand om tilbagebetaling under henvisning til fradrag for fordele, da kommunen var tilfreds med Overtaksationskommissionens kendelse og i øvrigt mener, at skønserklæringen ikke kan føre til et andet resultat.

Herlev Kommunes anbringender uddybes i det følgende:

3.1 Om prøvelsen af Overtaksationskommissionens erstatningsfastsættelse

Det påhviler sagsøger at godtgøre, at Overtaksationskommissionens kendelse af 8. februar 2019 (bilag 2) er forkert, herunder at den hviler på et fejlagtigt eller ufuldstændigt grundlag, eller i øvrigt at der ved udmålingen af erstatningen ikke er opnået fuldstændig erstatning.

Efter retspraksis tillægges det betydning, at de takserende myndigheder besidder en særlig sagkundskab i forhold til værdisætning af ejendomme, der sammen med den kontradiktoriske proces skaber en formodning for rigtigheden af de takserende myndigheders vurderinger.

Der skal således foreligge et sikkert grundlag for at tilsidesætte de takserende myndigheders skøn over ekspropriationserstatningen, jf. fx U 2018.3205 H, MAD 2020.51 0 og MAD 2015.240 V.

Dette gælder så meget desto mere, hvor der - som i denne sag - er to takserende myndigheder, der er enige om opgørelsen af erstatningen. Sagsøger må derfor løfte en betydelig bevisbyrde, førend retten har grundlag for at tilsidesætte de takserende myndigheders vurdering i sagen.

Hertil kommer, at begge kommissioners kendelser i denne sag er truffet efter besigtigelse af sagsøgers ejendom i tidsmæssig nærhed til ekspropriationstidspunktet og under inddragelse af de af sagsøger fremsatte synspunkter og oplysninger, jf. blandt andet taksationsforretningen den 16. august 2018 og taksationsforretningen den 8. februar 2019 (bilag 1, bilag 2 og bilag 8), herunder størstedelen af de bilag der indgår i retssagen.

Sagsøger har ikke fremført nye synspunkter eller beviser, som understøtter, at den tilkendte erstatning er for lav.

Det af sagsøger tilvejebragte syn og skøn er ikke tilstrækkeligt til at løfte bevisbyrden.

Det forhold, at der foreligger en skønserklæring med en anden konklusion om værditabets størrelse, er ikke tilstrækkeligt til at tilsidesætte de takserende myndigheders skøn, jf. U 2018.3205 H. Men der er herudover ikke tale om et velunderbygget syn og skøn foretaget af en skønsmænd, som må antages at have bedre forudsætninger end kommissionerne til at vurdere ejendommens værdi mv. i denne sag.

Skønsmandens vurdering er således på ingen måde mere retvisende end vurderingen foretaget af Overtaksationskommissionen - tværtimod, jf. afsnit 3.2 nedenfor. Sagsøger har således ikke tilvejebragt et grundlag for, at Overtaksationskommissionens skøn over ekspropriationserstatningen skal tilsidesættes.

3.2 Om karakteren af skønsmandens besvarelse

Det er som gennemgået ovenfor en forudsætning for at få tilsidesat de takserende myndigheders vurderinger, at der foreligger en overordentlig vel underbygget skønserklæring, som er mere retvisende end de takserende myndigheders vurderinger.

Det er der langt fra i denne sag.

Der kan henvises til fx skønsmandens besvarelse af spørgsmål 4, hvor skønsmanden i forbindelse med en udtalelse om merprisen af etablering af parkeringsplads under terræn sammenlignet med prisen for etablering af en parkeringsplads i terræn anfører følgende:

"Dette skal henses til, at jeg ikke er ingeniør eller byggetekniker, så priser på opførelsesomkostninger er ikke min core business."

Tilsvarende anfører skønsmanden ved besvarelsen af spørgsmål 7: "Dernæst er jeg som mægler ikke uddannet til at konstruere parkeringspladser, herunder beregne kørevink/er, svingbaner mv."

Herudover anfører skønsmanden ved besvarelsen af spørgsmål SS 3 følgende bl.a.:

"Ved etablering af kælder er der mange parametre der spiller ind som skønsvinden ikke har de rigtige forudsætninger eller byggetekniske viden til at estimere på den pågældende grund."

Desuagtet har skønsmanden udtalt sig om muligheden for at opfylde lokalplanen og kommunens krav til etablering af parkeringspladser i terræn. Dette ligger dog uden for, hvad der kan gennemføres syn og skøn om, da det vedrører retlige spørgsmål.

Der er ikke tale om en betryggende faglig vurdering, og besvarelsen af spørgsmål om opgørelsen af antal parkeringspladser og omkostninger hertil, jf. herom nedenfor i afsnit 3.3, herunder bl.a. spørgsmål SS 3 og SS 4, kan derfor ingen betydning tillægges.

At skønsmandens vurdering ikke kan anses som en betryggende faglig vurdering, understreges også af, at skønsmanden ved sin besvarelse af spørgsmål 1 om værdisætning af byggeretter vurderede, at værdien af en byggeretskvadratmeter "med lidt god vilje" er 1.200 kr./m² opgjort som en "bast casa scenarie, hope value".

Det er ikke udtryk for en velunderbygget vurdering.

Sagsøger er også selv opmærksom på begrænsningerne i skønsmandens kompetencer og vurderinger, jf. herved side 8 i det sammenfattende processkrift af 8. december 2023:

"Som det også fremgår af skønserklæringens svar til spørgsmål 7, da er skønsmanden ikke egnet til at besvare spørgsmålet om konstruering af parkeringspladser. [. . .]

Det gøres således gældende, at Retten ikke kan lægge det af skønsmanden til grund vedrørende antallet af parkeringspladser, hvorved det fastholdes, at E ApS pålægges forøgede omkostninger til etablering af 88 parkeringspladser under terræn i forhold til før ekspropriationen."

Sagsøger udfoldede endnu større kritik af skønsmanden i sin meddelelse af 19. august 2022, hvor der blev endda anmodet om et helt nyt syn og skøn.

Når sagsøger endda selv betvivler skønsmandens vurdering og kompetencer, og der således ses at være enighed om, at der ikke foreligger et velunderbygget syn og skøn, har sagsøger ikke tilvejebragt et tilstrækkeligt sikkert grundlag for at tilsidesætte Overtaksationskommissionens skøn.

Sagsøger har derfor ikke løftet sin bevisbyrde for at have lidt et tab.

3.3 Erstatning for omkostninger til etablering af parkeringspladser i parkeringskælder

Sagsøgers påstand er opgjort således, at der skal ydes erstatning for etablering af 88 parkeringspladser i parkeringskælder, der hver skulle afføde etableringsomkostninger på 325.000 kr. samt årlige forøgede vedligeholdelsesudgifter på 1.500 kr., hvilket ganges med en kapitaliseringsfaktor på 10.

Det gøres gældende, at der ved erstatningsfastsættelsen skal tages udgangspunkt i ejendommens værdi på ekspropriationstidspunktet den

14. juni 2017, hvor der ikke var etableret parkeringspladser på det eksproprierede areal.

Sagsøger har ikke under retssagen fremlagt beviser, der dokumenterer, at det modsatte skulle være tilfældet.

Tværtimod fremgår det af de fremlagte luftfotos (bilag K), at der på ekspropriationstidspunktet ikke var opført egentlige parkeringspladser på ejendommen, hvilket heller ikke var tilfældet i perioden 2012-2017.

De biler, som fremgår af billederne, er tilknyttet kontorbygningen, og en del af disse biler står på arealer, der ikke har været optegnede parkeringspladser. Der har således ikke været nogen parkeringspladser på ejendommen, der har været indtægtsgivende for sagsøger. Dette understøttes da også af, at der i erhvervslejekontrakten (bilag 3) intet sted er angivet, at der på ejendommen er etableret et bestemt antal parkeringspladser.

Det eksproprierede areal blev på ekspropriationstidspunkt anvendt til græsareal og oplagring af lejer, Lejerens , materiel, og der var på arealet to bygninger, som i forbindelse med ekspropriationen blev ned revet.

Der har aldrig været 88 parkeringspladser på det eksproprierede areal, hvorfor sagsøgeren derfor naturligvis heller ikke skal have erstatning for tab heraf.

Overtaksationskommissionens kendelse af 28. marts 2011, optrykt i MAD 2011.1052, er derfor også uden betydning for denne sag, da sagen alene vedrørte, om klager overhovedet kunne få erstattet omkostninger til reetablering af allerede eksisterende parkeringspladser.

Det er ubestridt, at der faktisk ikke er blevet etableret 88 parkeringspladser i parkeringskælder som følge af ekspropriationen. Så der er heller ikke indtrådt et konkret, faktisk tab.

Sagsøgers erstatningskrav baseres således på, at der skal ydes erstatning for forøgede omkostninger til et projekt, der ikke er gennemført eller planlagt gennemført - der er tale om et hypotetisk tab.

Ovenstående har de to kommissioner, der begge har besigtiget ejendommen, prøvet. Om spørgsmålet udtalte Taksationskommissionen følgende (bilag 1, side 5):

"Der var ikke indrettet parkeringspladser på det eksproprierede areal. Der er ingen oplysninger om, hvordan ejendommen tænkes bebygget. Det findes derfor ikke godtgjort, at ejeren som følge af ekspropriationen bliver nødsaget til at indrette underjordiske parkeringspladser. Ejeren er derfor ikke berettiget til erstatning for udgifterne til sådanne parkeringspladser."

Overtaksationskommissionen udtalte herefter i klagesagen følgende (bilag 2, side 12):

"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. Der tages her ved udgangspunkt i de faktiske forhold, herunder navnlig den på det tidspunkt aktuelle regulering af og plangrund/ag for ejendommens anvendelse og de heraf skabte forventninger om ejendommens fremtidige anvendelse.

Af de grunde, der er anført af Taksationskommissionen, finder Overtaksationskommissionen ikke holdepunkt for at lægge til grund, at ejeren som følge af ekspropriationen er nødsaget til at oprette underjordiske parkeringspladser."

Herlev Kommune påberåber sig de to kommissioners begrundelse for så vidt angår spørgsmålet om erstatning for parkeringspladser som anbringender.

Et sådant hypotetisk tab, som sagsøger kræver erstattet, kan ikke erstattes efter de ekspropriationsretlige regler. Dette uddybes nærmere nedenfor.

3.3.1 Erstatning for parkeringspladser i et fiktivt, teoretisk projekt

De 88 parkeringspladser, som sagsøger mener, nødvendigvis skal etableres i parkeringskælder, er foretaget ud fra egne udokumenterede antagelser om et fiktivt, hypotetisk projekt, der ikke er opnået eller endda ansøgt om byggetilladelse til.

Opgørelsen er end ikke baseret på den vurdering, som skønsmanden på sagsøgers foranledning har foretaget, idet skønsmanden ikke mener, at der ville være behov for etablering af 88 parkeringspladser, jf. besvarelsen af spørgsmål SS 4-5.

Det gøres gældende, at der ikke kan ydes erstatning for et sådant fiktivt, hypotetisk projekt, der savner aktualitet og ikke er dokumenteret. Der var på ekspropriationstidspunktet ingen aktuelle planer, projekter eller tilladelser, der kunne danne grundlag for at tilkende erstatning for en eventuel merudgift til opførelse af parkeringspladser i parkeringskælder. Sagsøger har på intet tidspunkt, hverken ved Taksationskommissionens eller Overtaksationskommissionens behandling af sagen eller under denne sag, godtgjort det modsatte.

Bilag 5-7 udgør ikke sådanne planer, der kan danne grundlag for et erstatningskrav, herunder da de ikke viser, at der må etableres 88 parkeringspladser i parkeringskælder som følge af ekspropriationen.

Bilag 5 er så vidt ses blot en forstørret udgave af bilag 7, og det er ikke muligt ud fra de to bilag at gennemskue, hvor parkeringspladserne skal placeres, og i givet fald, hvor mange parkeringspladser sagsøger har haft til hensigt at etablere. Bilag 5 og 7 er også indgået i Taksationskommissionens og Overtaksationskommissionens behandling af sagen.

Af bilag 6 fremgår, at tegningen er dateret den 2. juli 2008 - dvs. knap 5 år før lejeaftalen blev indgået (bilag 3) og knap 10 år før ekspropriationsindgrebet i 2017. Bilag 6 fremstår tillige uigennemskueligt, da der i høj grad er mangel på beskrivelse og signaturforklaring, hvorfor det således heller ikke her er muligt at få oplyst, hvad den egentlige plan i givet fald overhovedet har været i juli 2008, hvor bilag 6 blev udarbejdet, ligesom der mangler dokumentation for, at planerne pludseligt knap 10 år senere, umiddelbart før ekspropriationstidspunktet, var blevet aktualiseret igen - langt inde i lejeperioden.

Sagsøger har end ikke sandsynliggjort, at bilag 5-7 ikke er for længst skrinlagte planer, som hverken har motiveret indgåelsen af lejeaftalen eller sagsøger i de fremtidige dispositioner over ejendommen.

Hvis der skulle gives erstatning for en meromkostning til etablering af parkeringspladser, måtte sagsøger som minimum fremvise konkret dokumentation for de ekstra afholdte omkostninger i forbindelse med et konkret projekt på ekspropriationstidspunktet. Men en sådan dokumentation foreligger ikke, da der netop ikke findes et konkret og aktuelt projekt om etablering af parkeringspladser.

Sagsøgers krav er således baseret på en tilgang, hvor der skal foretages teoretisk beregning af antallet af parkeringspladser, der kan placeres i terræn, når den fulde byggeret udnyttes, dels i et scenarie, hvor der

ikke er sket ekspropriation, og dels et scenarie, hvor der er sket ekspropriation. Det kan der ikke gives erstatning for.

Det er bl.a. på ingen måde givet, at det vil være nødvendigt at anlægge parkeringspladser i parkeringskælder, da ejendommen som følge af letbanestationen ligger i et stationsnært kerneområde. Det betyder bl.a., at antallet af parkeringspladser efter dagældende kommuneplan 2013-2025 fremadrettet skulle halveres sammenlignet med den almindelige parkeringsnorm, når der blev udarbejdet en lokalplan, jf. kommuneplannens side 121 og 141 (bilag A).

Da der ikke foreligger et konkret projekt, kan der således ikke tages stilling, hvilke konkrete parkeringskrav, afstandskrav mv., der skulle gælde, hvis den fulde byggeret skulle udnyttes i forbindelse med udarbejdelse af en ny lokalplan.

Det var endvidere skønsmandens vurdering, at udnyttelsen af den fulde byggeret allerede på ekspropriationstidspunktet slet ikke var rentabel, og at der var "mange ledige kontorer i områderne, som blev udbudt til en favorabel leje for at minimere tomgangen", jf. besvarelsen af spørgsmål 1, IC og SS IA.

Herefter anførte skønsmanden i forhold til spørgsmålet om etablering af parkeringspladser ved sin besvarelse af spørgsmål 11 bl.a. følgende:

"Ydermere vurderes det at være et teoretisk tænkt tab, da der alene er parkeringsbehov, hvis det kan svare sig at udnytte den fulde byggeret."

Skønsmanden fremhæver således, at det parkeringsbehov, som sagsøger hævder ville have været til stede ved udnyttelsen af den fulde byggeret, hvis ikke ekspropriationen var foretaget, er et ejendomsmæssigt hypotetisk og urealistisk scenarie. Det kan der ikke ydes erstatning for.

Når skønsmanden - i forhold til efterspørgslen på ejendomsmarkedet, som skønsmanden dog må antages at have kompetencer indenfor - problematiserer, om det overhovedet kan svare sig at udnytte den fulde byggeret, er det Herlev Kommunes opfattelse, at sagsøger ikke har bevist, at der overhovedet skulle være en situation, hvor der er et parkeringsbehov i forhold til udnyttelsen af den fulde byggeret.

Der er med andre ord ikke årsagsforbindelse mellem Herlev Kommunes ekspropriation og sagsøgers påståede "tab" af parkeringspladser.

3.3.2 Omkostninger forbundet med parkeringspladser i parkeringskælder

Hvis retten måtte finde, at ekspropriationen medfører, at sagsøger er nødsaget til - i et eller andet omfang - at etablere parkeringspladser i parkeringskælder, gøres det gældende, at sagsøger ikke har løftet bevisbyrden for, at tabet pr. parkeringsplads kan opgøres som etableringsomkostninger på 325.000 kr. samt årlige forøgede vedligeholdelsesudgifter på 1.500 kr., ganget med en kapitaliseringsfaktor på 10.

Disse beløb er øjensynligt fastsat på baggrund af dels skønsmandens erklæring, dels en opgørelse fra Realdania i bilag 9 og X. Ingen af delene af kan danne grundlag for tilkendelse af erstatning.

Den eventuelle merudgift til etablering af parkeringspladser i parkeringskælder samt øgede vedligeholdelsesomkostninger, som skønsmanden har opgjort ud fra et almindeligt ejendomsmæglerskøn, er hypotetisk og kan ikke erstattes. Skønnet er ikke nærmere underbygget på en sådan måde, at der er grundlag for at yde erstatning på baggrund heraf. Fx er omkostningerne til etablering af parkeringspladser i parkeringskælder på 250.000 kr. pr. parkeringsplads opgjort efter "kutyme i [REDACTED]", jf. besvarelsen af spørgsmål 5, og skønsmandens øvrige antagelser i forhold til omkostningerne er ubegrundede og udokumenterede.

Herudover har skønsmanden, som gennemgået ovenfor i afsnit 3.2, anført, at hun "som mægler ikke uddannet til at konstruere parkeringspladser, herunder beregne kørevink/er, svingbaner mv.", og at hun "ikke har de rigtige forudsætninger eller byggetekniske viden" i forhold til etablering af parkeringskældre. Følgelig må hun heller ikke have de fornødne kompetencer til at vurdere omkostninger forbundet med etablering og vedligehold af parkeringskældre.

Herlev Kommune kan endda konstatere, at sagsøger øjensynligt er enig i denne opfattelse, jf. sagsøgers sammenfattende processkrift side 8.

Skønsmandens vurdering kan derfor ikke danne grundlag for erstatningen.

Realdanias opgørelse i bilag 9 og X kan heller ikke udgøre et grundlag for tilkendelse af erstatning vedrørende parkeringspladser.

Beløbene i bilagene kan ikke uden videre anses for retvisende i forhold til de hypotetiske omkostninger til etablering af parkeringspladser i en

kælder på sagsøgers ejendom. Sådanne omkostninger kan alene udmåles efter en vurdering af det konkrete - i givet fald hypotetiske - projekt. En sådan vurdering er ikke foretaget.

Tilsvarende gælder de opgjorte omkostninger vedrørende vedligeholdelse, som derfor heller ikke kan erstattes.

3.3.3 Sammenfattende vedrørende erstatning for parkeringspladser

Det gøres således samlet set gældende, at sagsøger ikke har tilvejebragt et tilstrækkeligt sikkert grundlag for at fastsætte en større erstatning end som fastsat af Overtaksationskommissionen.

Herlev kommune bør derfor frifindes for sagsøgers påstande.

3.4 Fradrag for fordele

...

3.5 Forrentning af sagsøgers krav

..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Retten begrundelse og resultat

Retten finder, at der ikke er godtgjort et grundlag for at tilsidesætte Overtaksationskommissionens afgørelse vedrørende ekspropriationserstatning.

Retten finder således, at E ApS ikke har godtgjort, at det som følge af ekspropriationen er nødvendigt etablere 88 parkeringspladser i kælder.

Retten har herved lagt vægt på blandt andet, at der var ikke indrettet parkeringspladser på det eksproprierede areal. Retten har endvidere lagt vægt på karakteren af den fremlagte beliggenhedsplan, herunder at den er udarbejdet den 2. juli 2008, og at E ApS i 2013 indgik en lejeaftale med 10 års uopsigelse. Retten finder på denne baggrund, at det ikke er godtgjort, at det projekt, som E ApS har henvist til, havde en aktualitet, som indebærer, at E ApS har lidt et tab svarende til udgiften til etablering af 88 eller et andet mindre antal parkeringspladser i kælder.

Retten bemærker i den forbindelse endvidere, at det efter bevisførelsen herunder skønserklæringen ikke er godtgjort, at en fuld udnyttelse af

byggeretten på tidspunktet for ekspropriationen var rentabelt, eller forventeligt ville blive det inden for en forudsigelig fremtid. Det fremstår også af den grund usandsynligt, at etablering af underjordiske parkeringspladser var nødvendigt som følge af ekspropriationen.

Herlev Kommune frifindes derfor.

Herlev Kommune skal efter sagens resultat tilkendes sagsomkostninger, ligesom det pålægges E ApS endeligt at afholde omkostningerne ved syn og skøn.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 1.250.000 kr., og af øvrige udgifter med 49.000 kr., i alt 1.299.000 kr. Herlev Kommune er ikke momsregistreret af betydning for sagen.

THI KENDES FOR RET:

Herlev Kommune frifindes.

E ApS skal til Herlev Kommune betale sagsomkostninger med 1.299.000 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.