

**UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG**

D O M

Afsagt den 16. marts 2005 af Østre Landsrets 22. afdeling
(landsdommerne Niels Boesen, Black og Anne Birgitte Fisker
(kst.)).

22. afd. nr. B 2645 99:
Frederiksbergbaneselskabet I/S
(advokat Jens Auken)
mod
Forum A/S
(advokat Georg Petersen)

Under denne sag, der er anlagt den 18. september 1999, har
sagsøgeren, Frederiksbergbaneselskabet I/S, nedlagt påstand
om, at sagsøgte, Forum A/S, tilpligtes til sagsøgeren at be
tale 1.600.000 kr. med tillæg af renter 3 ¼ % p.a. fra den
15. februar 1997 til sagens anlæg og med procesrente fra sa
gens anlæg til betaling sker.

Sagsøgte, Forum A/S, har heroverfor nedlagt påstand om fri
findelse.

Sagsøgte, Forum A/S, har nedlagt selvstændig påstand om, at sagsøgeren, Frederiksbergbaneselskabet I/S, tilpligtes til Forum A/S at betale 6.700.000 kr. med tillæg af rente beregnet som diskontoen fra den 5. februar 1997 (3 ¼ %) til landsrettens modtagelse af svarskrift af 23. november 1999, fra hvilket tidspunkt 5.058.898 kr. forrentes med almindelig procesrente, mens restbeløbet 1.641.102 fortsat forrentes med 3 ¼ % til landsrettens modtagelse af duplikken, fra hvilket tidspunkt det samlede påstandsbetrag 6.700.000 kr. forrentes med almindelig procesrente. Subsidiært at Frederiksbergbaneselskabet I/S tilpligtes at betale Forum A/S et mindre beløb med tillæg af renter beregnet som diskontoen fra den 5. februar 1997 (3 ¼ %) til landsrettens modtagelse af svarskrift af 23. november 1999, fra hvilket tidspunkt 5.058.898 kr. forrentes med almindelig procesrente, mens restbeløbet 1.641.102 fortsat forrentes med 3 ¼ % til landsrettens modtagelse af duplikken, fra hvilket tidspunkt det samlede idømte beløb forrentes med almindelig procesrente. Som konsekvens af påstanden tilpligtes sagsøgte at respektere, at det byggeretsareal, som sagsøgte får erstatning for reducerer sagsøgtes byggeretsmulighed i relation til aftalen med Frederiksberg Kommune.

Sagsøgeren, Frederiksbergbaneselskabet I/S, har heroverfor nedlagt påstand om frifindelse.

Sagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt Forum A/S ved etableringen af Forum Metrostation på et til dette formål eksproprieret areal tilhørende Forum, har opnået økonomiske fordele, der skal fradrages i den til Forum A/S udbetalte ekspropriationserstatning. Sagen angår endvidere spørgsmålet om, hvorvidt Forum A/S skal tilkendes højere erstatning end fastsat af Taksationskommissionen.

Sagens omstændigheder

I kommuneplantillæg nr. 20 for Frederiksberg Kommune vedtaget den 15. november 1993 var der om den grund, hvorpå Radiohuset er beliggende (området betegnet 4.C.1) og den grund, hvorpå Forumbygningen er beliggende (området betegnet 4.C.17), fastsat blandt andet:

"...

I kommuneplan 1990-2002 for Frederiksberg Kommune foretages i rammerne for lokalplanlægning følgende ændringer vedrørende område 4.C.1 og 4.C.17, offentlige formål:

For området betegnet 4.C.1 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

- a. Området må kun udlægges til offentlige formål til brug for Danmarks Radio med dertil knyttede funktioner.
- b. Bebyggelsesprocenten må ikke fastsættes til mere end 210 for området beregnet under ét.
- c. Bebyggelsens højde må ikke fastsættes til mere end 5 etager.

For området betegnet 4.C.17 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

- a. Området må kun udlægges til offentlige formål i form af udstillings-, sports- og koncertformål med dertil knyttede funktioner samt til kontor-, service- og administrationsformål.
- b. Bebyggelsesprocenten må ikke fastsættes til mere end 200 for området beregnet under ét.
- c. Nybebyggelses gesimshøjde må ikke fastsættes til mere end 18 m.
- d. Et evt. vartegn/tårns højde må ikke fastsættes til mere end 40 m.

Fællesbestemmelse for områderne 4.C.1 og 4.C.17:
Ved etablering af parkeringsmuligheder i tilknytning til ny bebyggelse kan områderne betragtes under et.
..."

Over en længere periode forud for 1994 forhandlede Poul Sundberg med Frederiksberg Kommune om køb af Forum med tilhørende grund. I forbindelse hermed blev der den 2. marts 1994 af arkitektfirmaet Dissing og Weitling A/S udarbejdet skitser af et kontorbyggeri på i alt 5140 m² på 5 etager og kælder på den ubebyggede del af Forums grund mod Rosenørns Allé og et

parkeringshus på 6 etager på cirka 1380 m2 på den ubebyggede del af Forums grund mod Sankt Markus Allé. Det samlede antal kvadratmeter for de to bygninger udgjorde 6520.

Den 7. juni 1994 afgav Poul Sundberg Ejendomsselskab A/S tilbud om køb af Forum med tilhørende grund. Tilbuddet indeholdt blandt andet følgende bestemmelser:

"...

Poul Sundberg Ejendomsselskab A/S, Sydvestvej 125, 2600 Glostrup (nedenfor betegnet tilbudsgiver) afgiver herved tilbud på køb af den samlede aktiekapital stor kr. 2.000.000 i Forum, Frederiksberg A/S, reg.nr. A/S 11506 (nedenfor betegnet selskabet) overfor sælger **Frederiksberg Kommune v/Frederiksberg Kommunalbestyrelse** (nedenfor betegnet FK).

Såfremt tilbuddet accepteres, er tilbudsgiver forpligtet til at gennemføre de foranstaltninger, der fremgår af skrivelse til Frederiksberg Kommune af 3. marts 1994 under forudsætning af bygningsmyndighedernes godkendelse.

...

Tilbuddet afgives på følgende betingelser:

1. Overtagelsesdag den 1. juli 1994.

...

6. Købesummen for aktierne opgøres efter følgende principper pr. den 30. juni 1994:

a.

Aktiver:

Deposita Frederiksberg Kommune	5.000,00
Deposita elektricitet	20.000,00
Ejendommen matr.nr. 19 ba af Frederiksberg	20.000.000,00
Driftsmidler og inventar	0,00 *)
Likvide beholdninger	0,00
I alt	20.025.000,00
	=====

...

8. Ejendommen.

a. Bygningerne.

Tilbudsgiver har ladet bygningerne gennemgå af tekniker og erklærer at ville acceptere bygningernes stand som bygningerne i dag henligger,...

...

Tilbudsgiver forpligter sig til inden 1. maj 1996 at lade foretage en renovering af ejendommens ydre, facader etc. således at ejendommen udvendigt fremtræder som en flot og renoveret hal, men med respekt af bygningernes særpræg, og således at de enkelte foranstaltninger udføres med FK som bygningsmyndighed, og at konkrete tiltag gennemdrøftes med Kommunen inden udførelsen.

b. Grundarealet.

Udgør i alt 12.617 m², heraf fortov 633 m² ifølge tingbogen.

...

c. For ejendommen gælder kommuneplantillæg nr. 20 fra FK med særlige rammer for den fremtidige bebyggelse.

Tilbudsgiver forpligter sig ikke til at opføre hverken kontorhus eller parkeringshus, men ønsker at foretage denne videreudnyttelse af ejendommen, såfremt der kan opnås sikkerhed for udlejning, der kan forrente investeringen.

...

10. Såfremt særlige lovgivningsmæssige forhold ikke stiller sig hindrende i vejen, er FK forpligtet til om så måtte ønskes, at medvirke til udstykning af den selskabet tilhørende ejendom i højst 3 parceller, nemlig omfattende arealet nord for Forum, Forum samt arealet syd for Forum.

..."

Frederiksberg Kommune, Økonomidirektoratet, indstillede den 9. juni 1994 således til magistraten:

"...

Kommunalbestyrelsen besluttede i mødet den 18. april 1994 efter indstilling fra magistraten med forbehold for pris og vilkår, at forvaltningen bemyndiges til at videreføre forhandlingerne (om salg af ovennævnte til Poul Sundberg Ejendomsselskab A/S) med henblik på udarbejdelsen af et udkast til en aftale, der kan forelægges magistraten og kommunalbestyrelsen.

...

Som omtalt i indstillingen af 4. april 1994 har forhandlingerne med Poul Sundberg Ejendomsselskab A/S især drejet sig om en eventuel betaling til Københavns Kommune i medfør af den på ejendommen hvilende deklaration. Sideløbende med forhandlingerne med tilbudsgiver har der derfor med tilbudsgivers vidende været ført forhandlinger med Københavns Kommune (på embedsmandsplan) om muligheden for at få denne deklaration afløst.

Forhandlingerne med Københavns Kommune

Tilbuddet fra Poul Sundberg Ejendomsselskab A/S har som forudsætning, at køber får mulighed for at opføre et kontorhus ved den nordre gavl af Forum-bygningen og et parkeringshus ved den søndre gavl. Der er tale om byggeri på et samlet etageareal på maksimalt 6.520 m² faktisk etageareal.

Det er derfor nødvendigt, at deklarationen tinglyst på ejendommen den 20. marts 1978 angående anvendelsen af ejendommen afløses. Forhandlingerne med Københavns Kommune har drejet sig om størrelsen af det vederlag, der i den anledning tilkommer Københavns Kommune.

Som fremhævet i indstillingen af 4. april 1994 er deklarationens ordlyd ikke klar. Dermed er omfanget af Københavns Kommunes rettigheder ifølge deklarationen ligeledes uklart.

Københavns Kommune har under forhandlingerne fremhævet, at kommunen lægger stor vægt på, at hallens anvendelse som udstillingshal bevares.

Med forbehold for politisk godkendelse har Københavns Kommune peget på to løsningsmodeller. Den ene tager udgangspunkt i byggemulighederne på grunden, den anden i købesummen.

Model 1

Københavns Kommune afløser deklarationen, for så vidt angår de to bebyggelige arealer af grunden, mod et vederlag på 3,8 mill. kr.

Herved vil deklarationen ikke være til hinder for, at Poul Sundberg Ejendomsselskab A/S kan opnå den fornødne belåning til realisering af de påtænkte byggerier.

Efter denne model har Københavns Kommune sikkerhed for, at udstillingshallens anvendelse som udstillingshal ikke tillades ændret uden vederlag til Københavns Kommune.

Ifølge det foreliggende tilbud fra Poul Sundberg Ejendomsselskab A/S har Frederiksberg Kommune ret til halvdelen af en eventuel værdistigning, i tilfælde af at hallen tillades anvendt til andre formål.

Denne værdistigningsklausul ønsker Københavns Kommune således andel i, hvilket opnås ved at bevare deklarationen for så vidt angår den del af grunden, hvorpå udstillingshallen er beliggende.

Model 2

Københavns Kommune aflyser deklarationen fuldstændigt mod et vederlag på ca. 7,7 mill. kr.

Ved beregningen af vederlagets størrelse er der alene taget hensyn til værdien af selve grunden og ikke til Forum-bygningens værdi, da deklarationen alene angår anvendelsen af grunden.

Københavns Kommune tager udgangspunkt i salgssummen på 20 mill. kr. Herfra trækkes bygningsværdien på 4.919.800 kr., således at der er tale om et beløb på 15.080.200 kr.

Ifølge deklarationen skal der ved beregningen af vederlaget fratrækkes ejendommens værdi ved 15. almindelige vurdering, det vil sige 4.793.600 kr.

3/4 af det herved fremkomne beløb på 10.286.600 kr. skal ifølge deklarationen tilfalde Københavns Kommune, det vil sige 7.714.950 kr.

Forhandlingerne med Poul Sundberg Ejendomsselskab A/S

Udsigten til, at de to kommuner kan blive enige om en model til aflysning af Københavns Kommunes deklaration, har forenklet forhandlingerne med tilbudsgiver væsentligt. Parterne er således nået til et forhandlingsresultat, der indebærer mulighed for indgåelse af endelig aftale om salg af aktierne i Forum, Frederiksberg A/S.

Forhandlingsresultatet, der vedlægges, består af en tilbudsskrivelse af 7. juni 1994 vedhæftet et udkast til deklaration til sikring af Frederiksberg Kommunes interesser. De væsentligste af vilkårene er følgende:

- Købesummen for aktierne er 20 mill. kr. kontant med fradrag for gælden i Forum, Frederiksberg A/S (ca. 3 mill. kr.).

- Tilbudsgiver anvender 20 mill. inden år 2000 på at renovere Forum. Den ydre renovering skal være færdig inden 1. maj 1996.

- Forum bevares og må ikke anvendes til andet end udstillinger, koncerter (under iagttagelse af støjregler), sportsarrangementer, messer, konferencer, møder og foredrag.

- Aftalen med Københavns Vinterbane A/S respekteres efter købet.

- Tilbudsgiver forudsætter, at der kan opføres et kontorhus på den nordlige del af ejendommen og et parkeringshus på den sydlige del af ejendommen på i alt højst 6.520 m² faktisk etageareal, såfremt der ikke er lovgivningsmæssige hindringer herfor.

Eventuelle omkostninger forbundet med de nuværende tekniske installationer og lignende på ejendommen i forbindelse med realisering af tilbudsgivers byggeprojekter er Frederiksberg Kommune uvedkommende.

Hvis tilbudsgiver vil opføre byggeri på ejendommen udover 6.520 m² faktisk etageareal, skal der forinden forhandles med Frederiksberg Kommune, som kan betinge sig et vederlag for at tillade yderligere byggeri.

- Frederiksberg Kommune har ret til halvdelen af eventuelle værdistigninger som følge af anlæggelse af sporvogn, tunnel- eller letbane eller af opgivelse af restriktionerne for brugen af Forum.

...

Om deklarationen om betaling til Københavns Kommune ved visse dispositioner over ejendommen bemærkes dog, at Frederiksberg Kommune drager omsorg for, at denne slettes på arealerne nord og syd for den nuværende Forum-bygning.

...

Ovennævnte forpligtelser til at renovere Forum, til at udbetale halvdelen af en værdistigning til Frederiksberg Kommune forårsaget af en letbane eller lignende, samt til ikke at anvende udstillingshallen til andre end de nævnte formål, sikres på følgende måde:

Poul Sundberg Ejendomsselskab A/S garanterer herfor. Denne garanti-forpligtelse kontra-garanteres af selskabets ejer (Poul Sundberg personligt), der til sikkerhed for opfyldelse af kontra-garantien udsteder et 1. prioritets skadesløsbrev, stort DKK 20.000.000.

For så vidt angår sikkerheden for værdistigningsbetaling og Forums anvendelse, kan Poul Sundberg Ejendomsselskab A/S dog frigøre sig fra garantien og ejeren derved fra kontra-garantien, ved at ejendommens ejer til Frederiksberg Kommune håndpantsetter et ejerpantebrev, stort DKK 10.000.000 med pant i bygningen og den dertil hørende grund. Ejerpantebrevet skal respektere størst mulige realkreditmidler.

Ved udstykning af de to bebyggelige arealer fra ejendommen, kan ejeren begære deklarationen relaxeret sådanne frastykkede arealer. Dette kræver dog, at ejeren supplerende sikrer renoverings-forpligtelsen ved en førsteklases bankgaranti på et beløb svarende til 75 % af den resterende renoverings-forpligtelse på udstykningstidspunktet.

Deklarationen sikres generelt ved tinglysning, og Frederiksberg Kommune er eneste påtaleberettigede.

Kommentarer til den foreliggende aftaletekst

På baggrund af bemærkningerne i indstillingen af 4. april 1994 har parternes forhandlinger drejet sig om salg af Frederiksberg Kommunes aktier i Forum, Frederiksberg A/S fremfor et salg af ejendommen.

Den tilbudte købspris afviger en del fra forvaltningens udgangspunkt for en prisfastsættelse, jf. indstillingen af 4. april 1994. Forvaltningen må imidlertid medgive tilbudsgiver, at følgende forhold må føre til en reduktion i dette udgangspunkt:

- at bygningens aktuelle værdi er ringe,
- at kontrakten med Københavns Vinterbane A/S er en byrde for tilbudsgiver,
- at inventarets værdi er ringe,
- at tilbudsgiver bærer omkostninger forbundet med de tekniske installationer på ejendommen, samt
- at det også må tages i betragtning, at tilbudsgiver forpligter sig til at investere 20 mill. kr. i hal-lens renovering.

På baggrund heraf har tilbudsgiver fastholdt pristilbuddet på 20 mill. kr. med fradrag af gælden i Forum, Frederiksberg A/S (ca. 3 mill. kr.)

Med den skitserede deklaration vurderer forvaltningen, at Frederiksberg Kommunes interesser i ejendommens fremtidige forhold er sikret tilfredsstillende.

Selve konstruktionen med garanti og kontra-garanti anbefales af begge parter advokater, der betegner konstruktionen som helt sædvanlig til sikring af krav vedrørende fast ejendom. Bestemmelserne om frigørelse fra garanti-forpligtelserne samt deklarationens relaxsation fra eventuelt frastykkede arealer er medtaget af hensyn til tilbudsgivers mulighed for belåning i forbindelse med realisering af dennes byggeprojekter.

..."

Den 8. december 1994 tinglystes på ejendommen deklaration af 25. november 1994 med blandt andet følgende bestemmelser:

"...

Som ejer af ejendommen matr. nr. 19 ba af Frederiksberg, Julius Thomsens Plads 1, Rosenørns Allé 17, Sankt Markus Allé 10, Steenstrups Allé, "Forum", pålægger Forum, Frederiksberg A/S herved sig selv og senere ejere følgende forpligtelser:

1.1 Ejeren forpligter sig overfor påtaleberettigede i henhold til denne deklaration, Frederiksberg Kommune, til inden 1. januar 2000 at anvende eller lade anvende DKK 20.000.000 på renovering og bygningsforbedring af den på tidspunktet for denne deklarations oprettelse på ejendommen beliggende bygning. Den udvendige renovering skal være afsluttet inden den 1. maj 1996.

...

2.1 Såfremt der inden år 2020 anlægges tunnelbane sporvogn eller letbane på Frederiksberg, og sådan trafikforbindelse får station indenfor 250 m. i luftlinie fra ejendommen, er der mellem ejeren og Frederiksberg Kommune enighed om, at dette kan forøge ejendommens værdi. Dette gælder dog ikke, såfremt der på samme sted anlægges en højbane.

2.2 Ejeren betaler derfor, når betingelsen i 2.1. måtte være opfyldt, over 20 år på annuitetsvilkår fra åbningen af banen med en rente på 2% over mindsterenten eller en til den tid dertil svarende rente, til Frederiksberg Kommune et beløb svarende til 50% af værdistigningen for grund og bygninger, som anlægget af trafikforbindelsen forårsager som fastsat i en af Dansk Ejendomsmæglerforening, eller en til den tid tilsvarende forening, udpeget voldgiftsmands kendelse

herom. Kendelsen er endelig og bindende for parterne. Kommer voldgiftskendelsen frem til, at ejendommens værdiudvikling er nul eller negativ, sker ingen betaling mellem parterne.

3.1 Ejeren forpligter sig overfor Frederiksberg Kommune privatretligt til ikke at opføre udover 6.520 etagemeter yderligere bebyggelse på ejendommen uden dertil at opnå Frederiksberg Kommunes tilladelse, hvilken tilladelse kan nægtes eller gives betinget af et særskilt vederlag til Frederiksberg Kommune fastsat efter nærmere forhandling.

...

4.3 Bygningen må ikke uden påtaleberettigedes samtykke anvendes til andre formål end udstillinger, koncerter (under iagttagelse af støjregler) sportsarrangementer, messer, konferencer, møder og foredrag. Ved anvendelse af bygningen tilstræbes der som følge af den nuværende mangel på store indendørs sportshaller, at ejendommen gennem markedsføring og indretning kommer til at dække en væsentlig del af dette behov. Hvert år inden den 1. februar afgiver ejeren til Frederiksberg Kommune en redegørelse for bygningens brug i det foregående kalenderår.

...

4.6 Bestemmelsen om den eksisterende bygnings anvendelse er ikke til hinder for, at der på ejendommen i tillæg til den eksisterende bygning opføres andre bygninger, der kan anvendes til andre formål, indenfor kommune- og lokalplanrammerne.

...

Påtaleberettiget er alene Frederiksberg Kommune.

..."

Den 10. februar 1995 indgik Forum A/S og BC Travel ApS under omdannelse til Forum København A/S/ApS, der var et datterselskab til Bella Centeret, aftale om leje af Forumbygningen med blandt andet følgende bestemmelser:

"...

§ 1.

Lejemålets omfang.

Kontrakten omfatter den del af ejendommen matr. nr. 19 BA Frederiksberg, beliggende Julius Thomsens Plads 1 m.fl., hvorpå bygningen "Forum" står, tillige med tilhørende arealer ud imod Steenstrups Allé og ud imod Julius Thomsens Plads. Det bebyggede areals placering samt det tilhørende grundareal henvises til vedhæftede tegning, bilag 1. Det samlede bebyggede areal udgør incl. baldakin 7.957 m², og det samlede etageareal i alt 12.344 m².

Lejemålet omfatter endvidere fornøden tilkørselsmulighed/flugtveje imod Rosenørns Alle og Sankt Markus Allé samt placering for og adgang til de for lejemålet nødvendige renovationscontainere.

Af bilag 1 fremgår tillige sekundære arealer knyttet til lejemålet, der kan anvendes som flugtvej.

I tilfælde af bebyggelse af de sekundære arealer, jfr. § 10, vil lejeren være indforstået med, at bebyggelsen om nødvendigt kan udformes således, at den i begrænset omfang rækker ind over de primære arealer, herunder den lejede bygning, under forudsætning af, at dette sker i en højde, som i enhver henseende er uden gene for lejer.

§ 2.

Hallens anvendelse.

På ejendommen er i december 1994 tinglyst deklaration med Frederiksberg Kommune som påtaleberettiget.

Af deklarationens punkt 4.3 fremgår følgende anvendelse:

...

Lejerens anvendelse af ejendommen må ikke på nogen måde gå ud over den her beskrevne, medmindre Frederiksberg Kommunes accept er indhentet - hvilket skal ske enten gennem eller med underretning til ejeren - og Frederiksberg Kommune har givet tilladelsen uden økonomiske konsekvenser for ejeren. Derudover kan ejendommen anvendes til sædvanlig administration, oplagring etc. som har en naturlig tilknytning til det ovennævnte brug.

§ 3.

Lejemålets ikrafttræden og opsigelsesbestemmelser.

Lejemålet træder i kraft den 1. juli 1997.

Lejemålet vedvarer indtil det skriftlig opsiges af en af parterne med 5 års varsel til fraflytning den 1. juli. Opsigelse kan dog tidligst afgives fra lejer og ejers side med virkning fra den 1. juli 2012, således at lejemålet tidligst ophører den 1. juli 2017.

§ 4.

Lejens størrelse.

Baseret på at ejer senest den 1. juli 1997 til udvendige og indvendige bygningsforanstaltninger fra den 1. juli 1994 til den 1. juli 1997 har anvendt kr. 20 mio. excl. moms, ansættes den årlige basisleje til kr. 3.480.000,00.

Ejendommen er momsregistreret. Lejen betales månedsvis forud med kr. 290.000,00 pr. måned.

Hvert års 1. juli, første gang den 1. juli 1998 reguleres lejen på følgende måde:

...

§ 7.

Ejers investeringer.

Ejers investeringer foretages inden lejemålets ikrafttræden og omfatter følgende hovedydelse:

Renovering af bygningen udvendig.

Etablering af et, muligvis to, nye indgangspartier.

Renovering af tag, evt. nylægning af samme.

Lydisolering.

Modernisering af kontorlokaler, toilet- og badehold.

...

Lejer kan endvidere nægte at medvirke til investering i ejendommen, der går udover det afsatte beløb på kr. 20 mio.

...

§ 9.

Lejeregulering som følge af anlæg af tunnelbane, sporvogn eller letbane.

Anlægges sådan bane inden år 2020 kan Frederiksberg Kommune på nærmere angivne betingelser kræve betaling af 50% af den værditilvækst en sådan bane måtte medføre for den samlede ejendom. Som bilag 5 vedlægges ekstrakt af deklaration underskrevet af ejer den 25. november 1994 (bestemmelserne 2.1 og 2.2).

Som det fremgår, skal ejer betale 50% andelen af værditilvæksten over 20 år på annuitetsvilkår fra åbningen af banen og med en rente på 2% over mindstrenten, eller en til den tid svarende rente.

Ejer kan kræve, at lejer som tillæg til lejen betaler en del af ejers annuitetsbetalinger til Frederiksberg Kommune i forhold til den del af værditilvæksten, som kan henføres til det lejede (excl. sekundære arealer og eventuel bebyggelse derpå).

Såfremt parterne ikke kan blive enige om, hvor stor en del af værditilvæksten, der kan henføres til det lejede, og hvor stor en del, der kan henføres til den øvrige del af ejendommen, er parterne enige om at fordelingen af værdistigningen mellem det lejede og den resterende del af ejendommen fastsættes af den samme voldgiftsmand, som har fastsat stigningen i henhold til bilag 5, og såfremt stigningen ikke måtte være fastsat ved en voldgift, er parterne enige om, at evt. fordeling mellem bygningen og den øvrige ejendom fastsættes af en af Dansk Ejendomsmæglerforening, eller en til den tid tilsvarende forening, udpeget voldgiftsmand.

Ejer kan ikke med Frederiksberg Kommune indgå aftale om størrelsen af værditilvæksten for ejendommen, som kan få økonomisk betydning for lejer, uden at lejer skal acceptere en sådan aftale, således at lejer herved kan kræve, at en værdistigning, der kan medføre økonomiske konsekvenser for lejeren, skal fastsættes i henhold til voldgift, som aftalt mellem Frederiksberg Kommune og ejer. Medfører en aftale eller en voldgiftskendelse en lejestigning på over 10% af den aktuelle leje, kan lejeren kræve sig frigjort for lejemålet med et varsel på ikke under 3 år, medmindre ejer erklærer selv at ville dække den pågældende lejestigning udover 10%. Den lejestigning, der er en følge af denne bestemmelse, indgår ikke i regulering af lejen, som anført i § 4.

§ 10.

Ejers byggeret.

De arealer, der indgår i lejers sekundære lejerrettigheder, har ejer ret til at lade bebygge i overensstemmelse med de tilladelser, der kan opnåes fra Frederiksberg Kommune. Efter nuværende oplæg er der planer om kontorhus ud imod Rosenørns Allé og pareringshus ud imod Sankt Markus Allé, men ejer er berettiget til at ændre disse planer. Ved bebyggelse skal lejer have et rimeligt varsel, og byggeriet skal gennemføres med størst mulig hensyntagen til lejers drift af "Forum", og ejer betaler alle omkostninger, der er fornødne til at sikring af, at planlagte aktiviteter i "Forum" kan gennemføres.

Byggeplanerne skal i øvrigt gennemføres på en sådan måde, at flugtveje og sædvanlig tilkørselsmuligheder for udstillingsmateriel m.v. ikke hindres, og lejer skal ikke tåle, at bebyggelse på de anførte to area-

ler medfører nogen begrænsning, herunder støjbegrænsning, i lejers faktiske eller retlige anvendelsesmuligheder af det lejede uden lejers udtrykkelige og skriftlige accept.

Som følge heraf skal lejer inddrages i selve projekteringsfasen for at sikre, at der ikke igangsættes byggerier, der i henseende til anvendelighed af "Forum" forringer lejers virksomhed.

Begrænsninger, der er en følge af etablering af tunnelbane eller letbane, må lejer tåle.

..."

I perioden den 14. maj 1996 til den 9. juli 1996 var forslag til Kommuneplantillæg for "Frederiksbergbanen fra Søerne til Frederiksberg Station" fremlagt offentligt. Af forslaget fremgik blandt andet følgende:

"...

Forslaget til kommuneplantillæg

Nærværende forslag til kommuneplantillæg omfatter:

- Placering og udformning af en bybane i tunnel fra kommunegrænsen til Københavns Kommune (ved Peblinge Sø), frem til og med Frederiksberg station
- Rammer for lokalplanlægning for bybanestationen stationen (Forum station) ved Forum.

Forslaget til lokalplan

Forslaget til lokalplan, som følger forslaget til kommuneplantillæg, indeholder:

- En fastlæggelse af en bybanestation ved Forum
- Etablering og udformning af en stationsplads mod Rosenørns Allé
- Mulighed for en nybebyggelse ovenpå stationen ved Forum's nordgavl til kontor-, service- og administrationsformål
- Mulighed for etablering af parkeringshus ved Forum's sydgavl.

...

Miljøvurdering af bybanen

Det kan ikke undgås, at der vil opstå betydelige gerner i forbindelse med gennemførelsen af anlægsarbejderne. Det gælder arbejdspladserne omkring Forum station og banestrækningen fra Thorvaldsensvej under

Falkoner Allé til Frederiksberg station. Arbejdspladserne vil her medføre støj og luftforurening fra arbejdskørsel, grave- og støbearbejde m.v. og i form af forstyrrelse af de normale trafikadgangsforhold.

...

Hele området ved Forum's nordgavl samt Steenstrups Allé's udmunding i Rosenørns Allé vil blive omdannet til arbejdsplads, mens stationen etableres.

...

Til gengæld for de gener, som anlægsarbejderne vil medføre, vil den færdige bybane udgøre en afgørende forbedring af det kollektive trafiksystem på såvel Frederiksberg som for hele Københavnsområdet.

...

Fra kommunegrænsen føres bybanen videre i tunnel ca. 20-30 m under terræn frem til en dyb tunnelstation, Forum station, beliggende i området Julius Thomsens Plads, Rosenørns Allé og Steenstrups Allé. Stationen er således beliggende tæt på såvel Forum som Radiohuset.

I forbindelse med bygningen af stationen er det nødvendigt at lukke Steenstrups Allé for at skabe plads til anlægsarbejdet og nødvendige hjælpefunktioner hertil. Når anlægsarbejdet er afsluttet, omdannes området til et torv, og en ny bygning kan opføres til erhverv jvf. figur 3.3.1.

...

Forum

En del af loftet i den dybe tunnelstation, Forum station, tænkes konstrueret i glas, delvis formet som en skærm eller en "krystal", der vil lede dagslyset ned til perronerne og markere bybanens stationer i gadebilledet. Krystallerne vil således sammen med bybanens logo og informationsskilte kunne blive stationens kendetegn.

De overjordiske dele af stationen vil med den valgte udformning kun i begrænset omfang markere sig i bybilledet. Et muligt kontorhus på Forum station skal udformes med åben parterre etage og give mulighed for lysindfald på de underjordiske dele af stationen.

Tunnelstationen udformes som ét stort rum, og da dagslyset kommer helt ned til perronen, vil adgangen til stationsrummet opleves som en del af gaden.

Man kommer fra gadeniveau ad faste trapper ned til et fordelingsrum. Herfra fortsætter man ad rulletrapper,

der fører ned til perronen. Langs siderne er der opsat billetautomater og informationstavler. Man kan allerede fra den rullende trappe se, om toget er ved perronen, hvor mange andre passagerer der er o.s.v. Man kan også vælge at tage elevatoren helt ned til perronen.

Perronen er ca. 50 m lang og ca. 10 m bred. På perronens bagvæg vil der være skiltebånd med informationer for passagerne. Ved elevatoren etableres flugttrapper.

...

Tryghed og service

I bybanen er der lagt vægt på tryghed og service. Igennem ovenlysvinduer "krystaller" kan dagslyset oplyse det store stationsrum og herved undgå mørke områder. I perronens ende modsat trappen vil der være ramper til flugtveje. Ligeledes er der to rulletrapper, der giver mulighed for at fordele passagererne jævnt henover perronen. ...

...

Barriereeffekter og visuelle forhold

Forpladsen ved Forum station og den fremtidige bebyggelse over stationen planlægges udført således, at arealet vil fremstå som en bydelsplads, der visuelt og funktionelt binder Radiohuset, Forum og det øvrige område omkring stationen sammen.

Det eksisterende grønne område vest for Steenstrups Allé inddrages i udformningen af bydelspladsen ved stationen.

...

Forum station

I forbindelse med Forum station er der arbejdet med flere forskellige placeringsmuligheder, hvoraf to især har været overvejet. En placering nord for gavlen af Forum eller en placering på hjørnet af Rosenørns Allé - H.C. Ørsteds Vej, vest for H.C. Ørsteds Vej.

Under hensyn til at en placering ved Forum's nordgavl ville kunne vanskeliggøres af, at der samtidig er planlagt et kontorbyggeri på dette sted, samt afstanden til områdets største arbejdsplads, Landbohøjskolen, blev der til den indledende offentlige høring peget på en stationsplacering på hjørnet af Rosenørns Allé og vest for H.C. Ørsteds Vej.

Denne placering ville give kortere afstand til Landbohøjskolen, god kontakt til busforbindel-

ser og en rimelig afstand til Forum og Radiohuset. Denne placering ville imidlertid medføre nedrivning af ialt 8 ejendomme med 45 boliger og 9 erhvervslejemål.

...

På baggrund af den indledende offentlige høring og de modtagne indsigelser er stationen placeret ved Forum's nordgavl. Hermed undgår man nedrivning af ejendomme, stationen placeres centralt mellem institutionerne Forum og Radiohuset, og der skabes optimal kontakt til Rosenørns Allé med mulighed for busforbindelse.

Det sikres samtidig, at den muliggjorte nybebyggelse til Forum ovenpå tunnelstationen udformes således, at stationen får frie og åbne adgangsforhold.

..."

I bilag 1 til kommuneplanforslaget var anført følgende om rammerne for fremtidig lokalplanlægning:

"...

Rammer for lokalplanlægning

I rammerne for lokalplanlægning foretages følgende ændringer for område 4.C.17 [Forumgrunden], offentlige formål:

Områdets afgrænsning mod Rosenørns Allé ændres, som vist på kortbilaget, og med følgende bestemmelser:

For området betegnet 4.C.17 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

- a. Området må kun udlægges til offentlige formål i form af en tunnelstation med dertil hørende funktioner samt til udstillings-, sports- og koncertformål med dertil knyttede funktioner og kontor-, service og administrationsformål.
- b. Bebyggelsesprocenten må ikke fastsættes til mere end 160 for området beregnet under ét.
- c. Bebyggelsens højde må ikke overstige 6 etager.

..."

I forslag af 3. april 1996 til lokalplan nr. 93 for et område i Frederiksberg Kommune mellem Rosenørns Allé, Steenstrups Allé, Sankt Markus Allé og Julius Thomsens Plads (Forum) var blandt andet anført:

"...

Lokalplanen åbner desuden mulighed for en udbygning og forbedring af Forum således, at denne kan opret-

holdes som en tidssvarende og velfungerende hal til udstillings- sports- og koncertformål. Lokalplanen muliggør, at der ved Forum's nordgavl mod Rosenørns Allé ovenpå tunnelstationen kan opføres nybebyggelse til kontor-, service- og administrationsformål. Nybebyggelsen skal udformes under hensyntagen til tunnelstationens funktioner, herunder perronnedgange, elevatorer og udluftning m.v. samt til, at der kan sikres dagslys ned til tunnelstationen.

Nybebyggelsen må være indtil 6 etager, dog må højden i facadelinien langs Rosenørns Allé ikke overstige 4 etager og gesimshøjden skal tilpasses den eksisterende overfor liggende bebyggelse for Radiohuset. Til forbedring af den samlede parkeringsdækning i området åbner lokalplanen mulighed for, at der kan opføres et parkeringshus ved Forum's sydgavl mod Sankt Markus Alle. Dette parkeringshus må være i indtil 5 etager.

...

Afsnit 1. Formål

Lokalplanens formål er at åbne mulighed for placering af en tunnelstation ved nordgavlen af Forum mod Rosenørns Allé i forbindelse med anlæggelse af en bybane fra Nørreport via Frederiksberg station til Vanløse.

Bybanen anlægges i henhold til lov om Ørestaden og etableres som en minimetro, der er ført i tunnel på strækningen fra Nørreport til Frederiksberg station.

Lokalplanen åbner desuden mulighed for en udbygning og forbedring af Forum til udstillings-, sports- og koncertformål. Lokalplanen muliggør, at der ved Forum's nordgavl mod Rosenørns Allé ovenpå tunnelstationen kan opføres nybebyggelse til kontor-, service- og administrationsformål. Nybebyggelsen skal udformes under hensyntagen til tunnelstationens funktioner, herunder perronnedgange, elevatorer og udluftning m.v. samt, at der sikres mulighed for dagslys til tunnelstationen.

Lokalplanen åbner ligeledes mulighed for, at der til forbedring af den samlede parkeringsdækning i området kan etableres et parkeringshus ved Forum's sydgavl.

...

Afsnit 5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må for lokalplanområdet beregnet under ét, dog undtaget det på kortbilaget med prik-signatur viste område, ikke overstige 160.

5.2. Bebyggelsens placering

5.2.1. Tunnelstationen skal i princippet placeres inden for det på kortbilaget viste byggefelt, og stationen skal udformes således at det muliggøres, at der kan opføres nybyggeri ovenpå denne. Perronnegange, elevatorer, nødtrapper, udluftning og lignende funktioner, der naturligt knytter sig til og er en nødvendighed for stationen, kan dog tillades placeret uden for det angivne byggefelt.

5.2.2. Ny bebyggelse mod Rosenørns Allé skal placeres inden for det på kortbilaget med skråskravering viste byggefelt, ovenpå tunnelstationen. Nybebyggelsen og dennes stueetage skal udformes og indrettes således, at det sikres, at stationen får frie og åbne adgangsforhold samt mulighed for dagslysindtag til stationen, i princippet som vist på illustrationsskitsen.

...

5.3. Bebyggelsens højde

5.3.1. Bebyggelsens højde må i det på kortbilaget med skråskravering viste byggefelt ikke overstige 6 etager, dog må højden i facadelinien langs Rosenørns Allé ikke overstige 4 etager og gesimshøjden skal tilpasses den eksisterende modstående bebyggelse for Radiohuset.

...

5.5. Parkeringsarealer

Der skal for nybebyggelse til kontor-, service- og administrationsformål udlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere vurdering, dog mindst 2 parkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal.

..."

Den 6. maj 1996 blev der afholdt møde i Forum med deltagelse blandt andre Poul Sundberg, hans advokat Georg Petersen [GP], Jens Feldborg [JF], Ørestadsselskabet, og Ørestadsselskabets advokat Jens Auken med det formål at orientere Poul Sundberg om forslaget om at placere en station på Forums areal mod Rosenørns Allé. Af referat herfra udarbejdet af konsulentfirmaet COWI fremgår blandt andet:

"...

GP anførte, at erstatningen for det areal, der skal eksproprieres til stationen, skal svare til en købspris på ca. 3.000 kr. pr. etagekvadratmeter, der kan opføres på grunden, dvs. 15.000 - 20.000 kr. pr. kvadratmeter grundareal. JF mente ikke, at ekspropriationskommissionen vil kunne komme op på så stor en erstatning.

..."

Den 9. juli 1996 afgav Forum A/S ved advokat Georg Petersen høringssvar til Frederiksberg Kommune på lokalplanforslag nr.

93. Det var heri anført blandt andet:

"...

Ad afsnit 5.1:

Vi ser ingen grund til at bebyggelsesprocenten begrænses. Åbnes der mulighed for at bygge henover Forum ved en forøgelse af etagehøjden - hvor byggelinierne tillader dette - samt forøgelse af etagearealet i Forum i forbindelse med indskudte etager/udvidelse af bestående balkoner, er det vores vurdering, at bebyggelsesprocenten på 160 kommer til at give problemer.

...

Ad afsnit 5.2.3:

Der foreligger en begrænsning i forhold til tidligere parkeringsprojekt, som af praktiske/nødvendige grunde inddrog en del af fortovsarealet både mod syd og sydøst.

...

Det skal understreges, at den fremtidige mulighed for at bebygge arealet mod Rosenørns Allé vil være afhængig af, at der i forbindelse med etableringen af stationen sker den fornødne forstærkning, der muliggør bebyggelse og at de krav, der stilles til stationen i øvrigt, blandt andet i henseende til dagslys, administreres på en sådan måde, at bebyggelse i det hele taget kan gennemføres. Det vurderes, at byggeri, der påbegyndes efter stationen er åbnet, kan blive så kostbart, at det i sig selv vil være en hindring.

Jeg skal erindre om, at i forbindelse med prisfastsættelsen for aktierne i Forum A/S, var de aftalte byggemuligheder på arealer nord og syd for hallen en væsentlig del af selskabets værdi, idet selve hallen som følge af dens generelle stand blev vurderet meget lavt. I den forbindelse skal det oplyses, at selve

renoveringen af hallen med tilhørende faciliteter, vil komme til at medføre investeringer, der ligger mellem 40 - 50 mio kr.
..."

Lokalplan nr. 93 blev vedtaget den 26. august 1996 i stort set uændret form for så vidt angår de for denne sag relevante bestemmelser. Dog var der nu tillige åbnet mulighed for hotelbyggeri på det ubebyggede areal mod Rosenørns Allé ligesom det var muligt i et nærmere angivet omfang at bygge ind over den eksisterende Forumbygning.

I forbindelse med renovering af Forumbygningen blev der den 6. december 1996 indgået en tillægsaftale til lejekontrakten mellem Forum A/S som ejer og Forum København A/S som lejer. Det var heri blandt andet bestemt:

"...

Ad § 1:

Lejemålet udvides midlertidigt med det ovennævnte areal ud imod Sankt Markus Allé, således at det pågældende areal alene disponeres af lejer.

Ad § 3:

Lejerens adgang til alene at disponere over arealet ud imod Sankt Markus Allé kan af hver af parterne opsiges med ½ års varsel til den 1. i en måned, hvorved bemærkes, at lejemålet også efter en eventuel opsigelse, skal omfatte fornøden tilkørselsmulighed/flugtveje imod Rosenørns Allé og Sankt Markus Allé samt placering for og adgang til de for lejemålet nødvendige renovationscontainere, jfr. lejekontraktens § 1, uden særskilt vederlag
..."

Den 17. december 1996 foretog ekspropriationskommissionen vedrørende anlæg i henhold til Ørestadsloven besigtigelsesforretning i anledning af anlæg af en minimetro i København og Frederiksberg, Frederiksbergbanen. Af udskrift af forhandlingsprotokollen herfra fremgår blandt andet:

"...

Stationer

På tunnelstrækningen udføres der en dybtliggende station, Forum station.

...

Forum station udføres ved den nordlige gavl af Forum, parallelt med Rosenørns Allé. Over Forum station er der mulighed for senere at opføre en erhvervsejendom.

...

Trafikomlægninger

Permanente trafikomlægninger

Etablering af de to stationer til bybanen vil ikke medføre væsentlig omlægning af trafikken på gadenettet.

Midlertidige trafikomlægninger

I byggeperioden vil trafikken i gadenettet omkring arbejdspladsen ved Forum blive omlagt. Omlægningen vil blive tilrettelagt i samråd med Frederiksberg kommune, politiet og HT, således at kollektiv og individuel trafik stadig kan foregå, dog med indskrænkninger. De øvrige arbejdspladser vil kun give anledning til mindre indskrænkning af trafikken på eksisterende gadenet.

...

Kommissionens beslutning.

Kommissionen besigtigede udvalgte lokaliteter på strækningen, idet en række ejere og brugere havde lejlighed til at udtale sig såvel under det indendørs møde som på de respektive mødesteder.

Herefter vedtog kommissionen det af anlægsmyndigheden fremlagte projekt ..."

Ved skrivelse af 28. januar 1997 fremkom advokat Georg Petersen på vegne af Poul Sundberg Ejendomsselskab A/S med et indlæg stilet til advokat Jens Auken som repræsentant for eksproprianten i anledning af den forestående ekspropriation. Heraf fremgik blandt andet:

"...

Poul Sundberg Ejendomsselskab A/S erhvervede Frederiksberg Kommunes kapitalandel i Forum A/S (tidligere Forum Frederiksberg A/S) i sommeren 1994.

...

Forhandlingerne blev ført på basis af et skitseprojekt udarbejdet af Dissing & Weitling A/S og dateret den 2. marts 1994.

Der blev aftalt en byggeret på i alt 6.520 m².

Ved købet påtog Poul Sundberg Ejendomsselskab A/S sig en forpligtelse til at forhandle aflysning af Københavns Kommunes rettigheder over ejendommen og modtog til brug herfor et beløb på kr. 7.714.950,00. Beløbet var beregnet af Københavns Kommune og beløbsmæssigt accepteret af Frederiksberg Kommune. Det pågældende vederlag er i sin helhed udbetalt til Københavns Kommune, og deklarationen aflyst.

Deklarationsteksten, der ikke var entydig, gav Københavns Kommune en betinget ret til at oppebære 75% af avancen på grunden sat i forhold til grundværdien ved den 15. almindelige vurdering kr. 4.793.600,00.

På basis heraf har der mellem Frederiksberg Kommune og Københavns Kommune været enighed om en grundværdi på kr. 15.080.200,00.

Den anførte værdiansættelse er baseret på den værdiansættelse, der var aftalt mellem Poul Sundberg Ejendomsselskab A/S og Frederiksberg Kommune.

Dette kan dokumenteres gennem Økonomidirektoratets indstilling til Magistraten af 9. juni 1994. ...

Ved Poul Sundberg Ejendomsselskab A/S's køb blev værdien fastsat således, at der for de byggerettigheder, der umiddelbart blev frigivet ved købet på 6.520 m², blev betalt et vederlag på kr. 2.000,00 pr. etagemeter, eller svarende til kr. 13.400.000,00.

Restkøbesummen var værdiansættelse af Forum med tilhørende bebygget areal.

Prisfastsættelsen af Forum var baseret på bygningens stand, den omstændighed at Forum skulle fortsætte som aktivitetshus, og at der som følge heraf skulle foretages meget store investeringer for at få bragt bygningen op på et tilfredsstillende kvalitetsniveau.

Under forhandlingerne blev det fra Kommunens side krævet, at der inden år 2000 skulle anvendes min. 20 mio. indexreguleret på bygningsforbedringer.

Der bliver af bruger og ejer anvendt et beløb i størrelsesorden kr. 60 mio. for at opnå det ønskede niveau, hvilket medfører, at Forum efter renovering har krævet en samlet investering i størrelsesorden kr. 65-70 mio.

...

Det kan bekræftes, at der ikke er indgået bindende aftaler med nogen med relation til arealets anvendelse og bebyggelse.

..."

I arealfortegnelse nr. 1a over det påtænkte eksproprierede areal udarbejdet af Frederiksbergbaneselskabet I/S var angivet blandt andet:

"...

EKSPROPRIATIONENS OMFANG

Arealerhvervelse:	Til bybanestation	1943m ²
	Heraf off. vej	223m ²
Midlertidig arealerhvervelse:		
	Til arbejdsplads	90m ²
	Heraf off. vej	66m ²

..."

:Den 5. februar 1997 traf ekspropriationskommissionen beslutning om ekspropriation af den i arealfortegnelse nr. 1a angivne areal. Spørgsmålet om erstatningens størrelse blev udsat med henblik på afklaring af en række forhold.

Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne anmodede ved skrivelse af 30. januar 1997 om Frederiksberg Kommunes kommentarer til sagsfremstillingen i advokat Georg Petersens skrivelse af 28. januar 1997, herunder vedrørende prisfastsættelsen i forbindelse med aktiesalget i 1994, og på hvilket grundlag grundværdien blev beregnet, herunder hvordan den omtalte pris på 2000 kr. pr. etagemeter blev beregnet. Frederiksberg Kommune svarede i skrivelse af 7. maj 1997 blandt andet:

"...

Selve sagsfremstillingen fra advokat Georg Petersen om salget af aktierne i Forum, Frederiksberg A/S i 1994 fra kommunen til ejendomsselskabet Poul Sundberg A/S har man ikke bemærkninger til.

...

Om selve prisfastsættelsen af Forum bemærkes, at prisfastsættelsen skete ved, at kommunen accepterede et tilbud fra Poul Sundberg Ejendomsselskab A/S, som forudsatte, at værdien i 1994 af ejendommen blev opgjort til 20 millioner kr.

Kommunens tekniske direktorat har oplyst, at direktoratet forud for salget prisfastsatte værdien af den frigivne byggeret på 6.580 kvadratmeter til 2000 kr. pr. kvadratmeter. Denne prisfastsættelse blev advokat Georg Petersen gjort bekendt med under møder med kommunen, og der blev ikke gjort indsigelse mod denne pris.

...

Efter økonomidirektoratets opfattelse var den omtalte pris ikke en udtrykkelig forudsætning i forbindelse med salget men må betragtes som et rimeligt udtryk for værdien af ejendommen for den frigivne byggeret.
..."

Metroens betydning for Forum blev omtalt i pressen i tiden inden færdiggørelsen. I Børsen var i en artikel den 4. september 1997 anført blandt andet:

"...

I går klokken 15.30 slog det nyombyggede Forum portene op for publikum. Der er investeret 55 millioner kroner, brugt 250 tons stål og kun 3,5 måned. Nu står den genfødte hal på 13.500 kvadratmeter parat. Til at huse blandt andet boldspil, hestesport, skøjteløb, koncerter, og selvfølgelig udstillinger.

...

Selv om det ikke voldte problemer for gæsterne på åbningsdagen, erkender Arne Bang Mikkelsen at parkering er et kritisk punkt.

- Parkeringsproblemet bliver løst med Minimetroen, som står klar i år 2000. Den kan transportere otte tusind mennesker fra Forum til Bella Center, i løbet af én time, forklarer Forums direktør.

..."

I magasinet "Ejendom 97" var i september 1997 under overskriften "Forum klar til fremtiden" anført blandt andet:

"...

Parkeringsproblemet bliver løst med Minimetroen, som står klar i år 2000. Den kan transportere otte tusind mennesker fra Forum til Bella Center i løbet af en time", forklarer Forums og Bella Centers direktør. Planen er at Forum og Bella Center skal supplere hinanden, for eksempel ved at store kongresser holder åbningsceremoni i Forum, og så afvikler arrangementet i Bella Center.

..."

I forbindelse med behandlingen af spørgsmålet om erstatningens størrelse fremsendte Frederiksberg Kommune den 7. april 1998 til konsulentfirmaet COWI kopi af et skitseforslag udarbejdet af arkitektfirmaet Dissing & Weitling til kontor- og parkeringstilbygning til Forum, og oplyste i den forbindelse, at projektet havde været forelagt Frederiksborg Kommune i foråret 1994, men at det aldrig var blevet officielt sendt frem som et byggeandragende.

Den 21., 24. og 28. april 1998 blev der på ny afholdt ekspropriationsforretninger af ekspropriationskommissionen vedrørende Frederiksbergbanen nu med henblik på fastsættelse af erstatningernes størrelse. Af udskrift af forhandlingsprotokollen fremgår blandt andet, at ejeren fremsatte krav om erstatning for afståelse af arealet nord for Forum, herunder for mistede muligheder for at udnytte den væsentligste del af den byggeret, som ejeren havde købt af Frederiksberg Kommune for 2.000 kr. pr. etagemeter sammen med købet af ejendommen i 1994. Det fremgår videre, at der ikke var grundlag for en forligsmæssig løsning, hvorfor sagen blev udsat på afsigelse af en kendelse.

Der blev den 4. juni 1998 afsagt kendelse af ekspropriationskommissionen. Af udskrift af forhandlingsprotokollen fremgår blandt andet:

"...

Ejendommen har et matrikelareal på 12.617 m², heraf vej 633 m². På ejendommen er Forum-bygningen opført.

...

Frederiksberg Kommune har den 26. august 1996 vedtaget Kommuneplantillæg nr. 29 for Frederiksbergbanen og Lokalplan nr. 93 for Forum Station. I lokalplanen fastlægges en udnyttelsesgrad på 160 for lokalplanområdet.

...

KENDELSE:

Ejeren, Forum A/S, har fremsat følgende erstatningskrav (anført excl. moms):

Arealerstatning, herunder
mistet byggeret..... 10.280.000,00 kr.

...

Brugeren, Bella Center A/S har ikke fremsat noget aktuelt erstatningskrav, men har taget forbehold for erstatningskrav for tab og ulemper i anlægsperioden.

...

Frederiksberg Kommune har fremsat krav om erstatning på 7.648.000 kr. begrundet i, at ekspropriationen begrænser kommunens mulighed for mod særskilt vederlag at frigive yderligere byggeret til ejeren, således som det er forudsat i den deklaration, der blev tinglyst på ejendommen i forbindelse med salget i 1994. Ved beregningen af den mistede byggeret skal der til det eksproprierede areal på 1943 m² lægges 447 m², svarende til en forholdsmæssig andel af tillægget efter Ladegaards Overenskomst. Med en udnyttelsesgrad på 160 betyder det, at der mistes byggeret for 3824 m². Det er realistisk at forudsætte, at denne byggeret kunne have været solgt til Forum for 2000 kr. pr. etagemeter. Arealet har således for kommunen haft en forventningsværdi på 7.648.000 kr. Denne forventningsværdi må erstattes efter gældende praksis. Kommunen finder ikke, at der er grundlag for at foretage afkortning i erstatningen for fordele som følge af anlægget.

...

Kommissionens overvejelser og beslutning.

Med hensyn til arealerstatningen finder kommissionen ikke, at denne som påstået af ejeren kan opgøres, med udgangspunkt i hvorledes ejeren havde planlagt at udnytte den byggeret, der var erhvervet ved købet af ejendommen. Byggeretten kan i hvert fald delvis udnyttes andet steds på ejendommen. Kommissionen finder på den anden side heller ikke, at arealet som påstået af Frederiksbergbaneselskabet alene skal erstattes på grundlag af dets udlejningsværdi til parkeringsformål eller lignende. Ved ekspropriationen fratages der ejeren en byggemulighed, som kunne have været udnyttet enten nu eller i fremtiden. Det er usikkert om og i givet fald med hvilket beløb ejeren i givet fald skulle betale yderligere vederlag til kommunen for byggeretten. Kommissionen finder herefter, at arealet bør erstattes som byggegrund med udgangspunkt i en udnyttelsesgrad på 160, d.v.s. 3824 etagemeter som oplyst af kommunen. Kommissionen finder, at værdien kan fastsættes til 2000 kr. pr. etagemeter, men at der dog må ske fradrag for ekstraordinære byggemodningsomkostninger, herunder udgifter til bortskaffelse af forurenede jord, samt for det forhold, at transformatorstationens tilstedeværelse evt. skulle indpasses i byggeriet. Kommissionen fastsætter herefter arealerstatningen til 5,8 mio. kr.

Kommissionen finder imidlertid, at der i dette beløb bør ske fradrag for den værdiforøgelse, som anlægget tilfører restejendommen, jf. princippet i vejlovens § 51, stk. 2. Det er kommissionens opfattelse, at der ikke mindst for en ejendom som denne, der er baseret på en virksomhed, hvis økonomi er direkte afhængig af besøgstallet, er knyttet endog meget store fordele ved etableringen af en metrostation umiddelbart ved ejendommen. Kommissionen er opmærksom på, at den nøjagtige placering af stationen ikke var besluttet, da ejeren indgik den nye lejekontrakt, men at der dog forelå planer om en station inden for den afstand, der er nævnt i deklARATIONEN og lejekontrakten. Under alle omstændigheder indebærer stationen en betydelig værdiforøgelse af ejendommen betragtet som en langsigtet investering. Kommissionen skal påpege, at Højesteret i en dom fra 1977 (UfR 1977 257) har fastslået, at der i en ekspropriationserstatning i anledning af udlægning af et areal til parkeringsplads skulle ske afkortning for den værdiforøgelse, som ændringen af parkerings- og tilkørselsforholdene måtte anses at have tilført restejendomme. Da Frederiksberg Kommune har en tinglyst ret, fastsat i forbindelse med salget af ejendommen, til at få betalt halvdelen af den værdistigning, som tunnelbanen medfører, fin-

der kommissionen kun, at halvdelen af værdistigningen kan modregnes overfor ejeren. Det beløb, der efter kommissionens vurdering bør fradrages i ejerens erstatning, er herefter skønsmæssigt fastsat til 4 mio. kr.

Arealerstatningen med fradrag for fordele, d.v.s. netto 1,8 mio. kr., forrentes fra ekspropriationstidspunktet.

...

Med hensyn til kravet fra Frederiksberg Kommune, vil kommissionen ikke afvise, at der ved ekspropriationen er sket en begrænsning i kommunens mulighed for at opnå særskilt vederlag ved yderligere salg af byggeret til ejeren, jf. punkt 3.1 i deklARATIONEN, og at der principielt er grundlag for at kræve tabet herved erstattet. Der er imidlertid efter kommissionens opfattelse ingen tvivl om, at der også i relation til kommunens erstatningskrav må ske reduktion for fordele, jf. princippet i vejlovens § 51, stk. 2. Kommissionen finder det usikkert, i hvilket omfang kommunen kunne påregne at sælge yderligere byggeret, ud over hvad der stadig vil være mulighed for efter ekspropriationen, samt hvornår dette kunne have været sket og til hvilken pris. Erstatningen bør derfor ligge på et væsentligt lavere beløb, end påstået af kommunen. Det er endvidere kommissionens opfattelse, at det beløb, som kommunen vil kunne kræve betalt af ejeren i henhold til punkt 2.2 i deklARATIONEN, overstiger kommunens tab som følge af ekspropriationen. Der tillægges derfor ikke kommunen nogen kontanterstatning.

Konklusion:

Der tillægges ejeren, Forum A/S følgende erstatning.

For arealafståelse, herunder for mistet byggeret	5.800.000 kr.
Frdrag for fordele.....	-4.000.000 kr.
For servitutpålæg.....	1.000 kr.
For fremrykket konvertering af fjernvarme..	90.000 kr.
Merudgifter vedrørende skurby.....	50.000 kr.
For etablering af midlertidige flugtveje..	130.155 kr.
For yderligere udgifter til flugtveje...	<u>1.988.000 kr.</u>

I alt.....4.059.155 kr.

...

Der tillægges ikke Frederiksberg Kommune nogen kon-
tanterstatning som følge af ekspropriationen.
..."

Kendelsen blev indbragt for Taksationskommissionen for Sjæl-
land, der den 26. marts 1999 afsagde kendelse, hvori var an-
ført blandt andet:

"...

Taksationskommissionens bemærkninger:

Taksationskommissionen har indgående drøftet sagen,
især med vægt på det principielle spørgsmål om fra-
drag i erstatningen på grund af fordele.

Taksationskommissionens afgørelse træffes i henhold
til ørestadsloven og lov om fremgangsmåden vedrørende
ekspropriation af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse
nr. 522 af 4. juli 1991, ligesom grundlovens § 73,
stk. 1, 3. pkt., indgår i det retlige grundlag.

Ifølge ørestadsloven sker ekspropriation efter reg-
lerne i ekspropriationsprocesloven. I modsætning til
for eksempel vejloven, planlægningslovene og lov om
byfornyelse og boligforbedring indeholder ørestadslo-
ven ingen udtrykkelig bestemmelse om fradrag i eks-
propriationserstatningen for fordele. Vejloven fore-
skriver direkte, at der i erstatning for ekspropria-
tion til offentlige vej- og stianlæg, herunder alle
de i vejlovens § 43, stk. 2, nævnte formål, skal ske
afkortning af den forøgelse af værdi, som den tilba-
geblivende del af ejendommen skønnes at opnå. Efter
bestemmelsen sker afkortning ikke alene for specielle
fordele, men også for generelle fordele, som opnås af
andre ejendomme i området.

Anlægget af metroen i København og på Frederiksberg
er vedtaget af Folketinget som et naturligt led i en
moderne storbys infrastruktur. Efter ørestadsloven
skal anlægget finansieres af staten, de deltagende
kommuner og ved grundsalg i Ørestaden. Ifølge loven
anslås Frederiksberg Kommunes andel af udgifterne til
Frederiksbergbanen til 195 mio. kr. (1990-prisni-
veau), som kommunen finansierer gennem låntagning.

Det kommer klart til udtryk i loven med bemærkninger,
at anlægget betragtes som en national opgave, der
skal medvirke til, at København kan udvikle sig til
en storby i international forstand. Det giver Køben-
havn en enestående chance for en ny opblomstring til
gavn for hele Danmark. Forudsætningen for, at Øresta-

den får sin fulde attraktionsværdi, er ifølge lovforslaget, at den ny bydel byplanmæssigt knyttes til Københavns City og forbindes med dette nationale center med gode nærtrafikforbindelser. Eller med andre ord, for at Ørestadsarealerne skal kunne sælges til en gunstig pris for staten, skal der ske en værdiforøgelse af arealerne gennem den fordel, som en høj-klasset kollektiv trafikforbindelse medfører for arealer, der i dag er så godt som uden kollektiv trafikbetjening.

Ifølge lovforslaget forventes salget af Ørestadsarealerne at kunne indbringe et større beløb end nødvendigt til at finansiere Ørestadsbanen m.v., så der skabes mulighed for, at provenu fra Ørestadsselskabets salg af arealer kan bruges til at videreføre Ørestadsbanen til Frederiksberg og Vanløse.

Synspunktet om, at der er tale om en national opgave, bestyrkes af, at anlægget ifølge lovforslaget skal realiseres i fællesskab mellem hovedstaden og staten til styrkelse af byen og til gavn for hele landet. Det er i øvrigt forudsat, at de involverede selskaber får takstindtægter fra letbanerne i overensstemmelse med HT-lovens fordelingsprincipper. Det ses i øvrigt af loven, at Frederiksbergbanen føres fra Nørreport via Forum til Vanløse. Letbanen kan føres i tunnel på dele af strækningen og i øvrigt enten i terræn, i åben grav eller som højbane. Det er givet, at Forum A/S ingen indflydelse har haft på beslutningen om banens forløb fra Nørreport til Vanløse.

Ved en gennemgang af lovforslaget findes ingen antydning af, at de omgivende kvarterer skal yde bidrag til denne nationale opgave. Det kan ikke udelukkes, at den skete forbedring af nærtrafikforbindelserne vil give sig udslag i højere ejendomsværdier og deraf følgende højere grundskat og dækningsafgift, hvilket i givet fald vil ramme alle ejendomme i området.

Ørestadsloven indeholder som nævnt ikke udtrykkelig hjemmel til afkortning, og spørgsmålet er, om princippet i vejloven og planlovene uden videre kan overføres til ekspropriation efter en lov, der ikke indeholder sådan udtrykkelig lovhjemmel. Det er ikke uden grund, at netop vejloven og en række planlove indeholder særlig hjemmel til afkortning, da disse love ofte kan tilføre den tilbageblivende del af den ejendom, hvorfra der eksproprieres, en betragtelig og håndgribelig værdiforøgelse, for eksempel i form af udstykningsmuligheder, overførsel fra landzone til byzone eller direkte kvarters- og bygningsforbedringer. Man kan derfor ikke uden videre overføre prin-

cipperne fra disse love til love, der ikke indeholder særlig hjemmel til afkortning. Her må grundlovens bestemmelse om fuldstændig erstatning lægges til grund, hvilket efter ekspropriationspraksis ikke udelukker en skønsmæssig afkortning, hvis der ved ekspropriationsforetagendet tilføres restejendommen en værdiforøgelse.

Af betænkning 330/1963 om gennemgang af ekspropriationslovgivningen fremgår: "Ved ekspropriation der omfattes af udkastet (til ekspropriationsprocesloven) vil fradrag for fordele derfor fremtidigt kun kunne foretages i det omfang, hvori det tør antages, at dette har kunnet ske uden særlig lovhjemmel, eller hvor sådan måtte foreligge".

I sin Statsforfatningsret udtaler professor Alf Ross, at i mangel af positiv lovhjemmel til afkortning må det vist nok efter gældende ekspropriationserstatningsret antages, at ejeren har krav på erstatning uden afkortning af fordele, i hvert fald generelle fordele. Ross siger videre, "at der ved en række lovbestemmelser, der har stået uantastet gennem lang tid, er fastslået, at fuldstændig erstatning ikke udelukker, at erstatningen afkortes under hensyn til de fordele, der gennem ekspropriationsforetagendet tilføres restejendommen. Fuldstændig erstatning udelukker altså ikke en afkortning. At den i et vist omfang er urimelig, er en anden sag".

Professor Poul Andersen siger i sin Statsforfatningsret, at når der ingen lovhjemmel er for afkortning, skal man være forsigtig med at afkorte.

Professor W.E. von Eyben udtaler i Fast Ejendoms regulering, 2. udgave, side 325 ff, at når man i administrativ praksis ikke synes at afkorte i slet så vidt omfang, som loven tillader, er det vel en fornemmelse af, at man derved skaber en ulighed mellem dem, der uden at være ekspropriater opnår fordele uden at skulle yde vederlag, og dem, der som ekspropriater må betale vederlag i form af nedsat erstatning.

I Dansk Miljøret fremgår af side 103: "Det er klart, at man på ulovbestemte områder må vise stor forsigtighed med at nedsætte erstatningen på grund af særlige fordele". På side 104: "Der kan ikke gives nogen rationel begrundelse for, at ejendomme, fra hvilke der eksproprieres, skal bidrage til omkostningerne til anlægget ved at tåle fradrag i erstatningen, mens andre ejendomme vederlagsfrit får fordelene. Hvis man vil lade ejere betale herfor, må der ved lov tilveje-

bringes hjemmel for, at alle de pågældende ejendomme bidrager".

Sammenfattende er det teoriens opfattelse, at love, der indeholder særlig lovhjemmel til afkortning i erstatning for værdiforøgelse af restejendommen, ikke er stridende mod grundlovens regel om fuldstændig erstatning, men at man i mangel af sådan særlig hjemmel skal være varsom med afkortning.

...

Det fremgår således af domspraksis, at Højesteret, selv når der foreligger særlig lovhjemmel til afkortning, er tilbageholdende hermed og finder det stemmende med billighed, at der dog ydes ekspropriaten en rimelig kontant erstatning. Højesteret fastslår, at fradrag kun kan ske i det omfang, et anlæg er nødvendigt for en mere intensiv udnyttelse af ejendommen, samt at bevisbyrden for en værdiforøgelse påhviler eksproprianten.

Anlægsmyndigheden har gjort gældende, at anlægget af metrostationen medfører en værdistigning, som overstiger ethvert tænkeligt erstatningskrav, hvorfor der ikke bør komme nogen kontanterstatning til udbetaling. Dette støtter eksproprianten blandt andet på den ved købet af Forum tinglyste deklaration, hvorefter "der mellem ejeren og Frederiksberg Kommune (er) enighed om, at dette (metrostation) kan forøge ejendommens værdi.". Det følger imidlertid også af deklarationen, at en eventuel værdistignings størrelse fastsættes i en voldgiftskendelse, som er bindende for parterne. Kommer voldgiftskendelsen frem til, at ejendommens værdistigning er nul eller negativ, sker der ingen yderligere betaling mellem parterne.

Ejeren har afvist, at afkortning kan finde sted, og har ikke set, at eksproprianten har fremlagt bevis for den påståede værdiforøgelse endsige dennes størrelse. I øvrigt henviste ejeren i det hele til det i erstatningsopgørelsen af 23. marts 1999 anførte og afviste, at en udtalelse fra Frederiksberg Kommunes Tekniske direktorat kan lægges til grund for lokalplanen, der skal behandles politisk efter borgerhøring.

Taksationskommissionen anerkender, at anlægget af en metrostation kan medføre værdiforøgelse, som i givet fald må afkortes i en erstatning, så ekspropriaten ikke opnår en direkte berigelse. Taksationskommissionen har da også i tidligere kendelser argumenteret herfor og direkte foretaget afkortning. Dette har ty-

pisk drejet sig om ejendomme med detailhandelsforretninger, som kan nyde godt af impulskøb fra øget strøghandel fra forbipasserende fra metrostationen.

Taksationskommissionen ser et andet mønster, hvor det drejer sig om udstillingsbygninger, museer eller koncertsale, hvortil besøg typisk vil være planlagt; ofte af udflugtskarakter med familie og bekendte og ofte foretaget som biludflugt uanset parkeringsbesvær. Taksationskommissionen tillægger det betydelig vægt, at Forum er beliggende i et byområde med endog usædvanlig god dækning med kollektive trafikmidler.

Den kollektive trafikbetjening af Forum tilbyder en række buslinier inden for 5 minutters gangafstand, således linie 2, som i 1996 er forstærket med linie 11 på Rosenørns Alle, linie 3 på H.C. Ørstedesvej, linie 29, som i 1998 er forstærket med linie 27 E på Danasvej og linierne 8, 12, 13, 64, 67, 68 og 69 på Åboulevarden. Ydermere ligger Vesterport station i bekvem gangafstand fra Forum. Det bør bemærkes, at beliggenheden af disse buslinier betragtes som et blot faktisk gode, og ændringer eller nedlæggelse heraf nyder ikke beskyttelse efter grundloven.

Forum A/S har for Taksationskommissionen fremlagt en arrangementskalender, der er fuldttegnet og har været det siden den gennemførte ombygning, altså forud for anlægget af metroen. Det ses i øvrigt af arrangementskalenderen, at det gennemsnitlige besøg ved størstedelen af arrangementerne svinger mellem ca. 1.000 og 4.000 gæster over døgnet. Kun ved nogle få koncertarrangementer når besøgstallet let op på 10.000, der er det højeste tilladte besøgstal i Forum for et arrangement.

Taksationskommissionen anerkender, at metroen forbedrer den kollektive trafik i området langs banen, især i stationsområdet. Meget afhænger af omstigningsforholdene, især for passagerer, der ikke bor ved metrolinien. Dette gælder særlig på Nørreport station og Vanløse station, hvor banen er adskilt fra det øvrige banenet. Anlægsmyndigheden har ikke under sagens behandling redegjort for disse omstigningsforhold.

Efter det om Forums udnyttelse og besøgstal oplyste og forløbet af de seneste år ses det, at den nuværende særdeles veludbyggede kollektive trafikinfrastruktur muliggør tilfredsstillende betjening og udvikling af selv et betragteligt besøgstal for aktiviteterne i Forum. Forum A/S ville næppe selv have bedt om et trafik anlæg af de valgte dimensioner, men ville have været fuldt tilfreds med en letbane anlagt i terræn, hvad loven åbner mulighed for, og som næppe

heller ville have krævet ekspropriation fra Forum. Højesteret har endvidere fastslået, at fradrag kun anerkendes i det omfang, at et anlæg er nødvendigt for ejendommen. Selv om en metrostation som udgangspunkt forbedrer den eksisterende intense kollektive trafikbetjening, finder Taksationskommissionen det efter alt foreliggende ikke godtgjort, at anlægsmyndighedens valg af tunnelløsning var nødvendig for Forum og ejheller godtgjort, at der er tale om en værdistigning for Forum, der så stor, at erstatningen helt skulle bortfalde.

Taksationskommissionen finder ejheller, at anlægsmyndigheden har løftet bevisbyrden for, at anlægget har medført en værdiforøgelse af Forumbygningen af en størrelse, som det er relevant at indregne i den samlede erstatningsfastsættelse, hvorfor Taksationskommissionen finder det rigtigst helt at se bort fra fradrag i erstatningen. Tvivlen må komme ekspropriationen til gode.

Taksationskommissionen savner efter alt det foreliggende en rationel begrundelse for, at netop Forum A/S skal betale vederlag i form af mistet erstatning, mens andre ejendomme i området, der får en metrostation i nærheden, intet skal betale herfor. Et nærliggende eksempel er Radiohuset, der rummer en koncertsal med ca. 1.100 pladser, ligesom eksempelvis Handelshøjskolen og Niels Brocks Handelsskole på Julius Thomsens Plads og Teknisk Skole i Julius Thomsens Gade dagligt besøges af ca. 4.-5.000 studerende.

En forbedret kollektiv trafik i området kan give sig udslag i højere ejendomsvurdering og dermed i øgede grundskatter for alle ejendomme i området. Selv om stigningen i vurderingerne under hensyn til kvaliteten af den allerede eksisterende kollektive trafikbetjening næppe ville blive af betydelig størrelse, ville der ved fradrag i erstatningen blive tale om dobbeltbetaling.

Taksationskommissionen finder, at den af anlægsmyndigheden fremlagte afgørelse fra 23. juni 1998 afsagt af Taksationskommissionen vedrørende en ejendom på Tårnby Torv ikke kan påberåbes i denne sag til støtte for et krav om fradrag i erstatningen for værdistigningen, blandt andet fordi den pågældende ejendom dels rummede detailhandel, dels havde afstået areal såvel til motorvej som til jernbane. Med hensyn til den anden afgørelse afsagt af Ekspropriationskommissionen den 4. marts 1999 bemærkes, at Taksationskommissionen ikke har kendskab til den pågældende ejen-

dom, herunder til udnyttelsesmuligheder og trafikale forhold.

Hvad angår de øvrige poster i erstatningsfastsættelsen skal Taksationskommissionen bemærke, at det må erkendes, at byggeretten i et vist omfang kan benyttes andetsteds end nord for Forum, og at Taksationskommissionen kan tiltræde, at den af Ekspropriationskommissionen tillagte erstatning på 2.000 kr. for en mistet byggemulighed på 3.824 m² giver ejeren fuldstændig erstatning, idet dog det heri foretagne fradrag for skønnede byggemodningsudgifter ikke kan godkendes i sin helhed. Taksationskommissionen forhøjer på denne baggrund derfor skønsmæssigt erstatningen for arealafståelsen, herunder mistet byggeret, til 6.150.000 kr.

Med hensyn til den tillagte erstatning for servitutpålæg, udgifter til konvertering af fjernvarme, merudgifter vedrørende skurby, etablering af midlertidige flugtveje samt yderligere udgifter til flugtveje kan Taksationskommissionen henholde sig til Ekspropriationskommissionens afgørelse med de anførte grunde. Dette gælder også ejerens udgifter til registrering og opmåling. Hvis anlægget påfører Forumbygningen skade, må dette tages op med anlægsmyndigheden.

Det bemærkes, at spørgsmålet om erstatning for yderligere udgifter vedrørende midlertidige og permanente flugtveje udsættes til det er klarlagt, hvilke foranstaltninger der bliver nødvendige.

Taksationskommissionens kendelse:

Erstatningsspørgsmålet vil herefter være at afgøre således:

For arealafståelse, herunder	
for mistet byggeret	6.150.000 kr.
For servitutpålæg	1.000 kr.
For fremrykket konvertering af	
fjernvarme	90.000 kr.
Merudgifter vedrørende skurby	50.000 kr.
For etablering af midlertidige	
flugtveje	130.155 kr.
For yderligere udgifter til	
flugtveje	<u>1.988.000 kr.</u>
I alt	<u>8.409.155 kr.</u>

Erstatningsbeløbene forrentes med 3¼% p.a.
6.151.000,00 kr. forrentes fra 5. februar 1997,
180.155 kr. fra 4. december 1997 og 90.000 kr. fra

21. april 1998. 1.988.000 kr. udbetales mod dokumentation og med renter fra forfaldstidspunktet.

..."

Forud for byggeriet af metrostationen blev der indgået en aftale mellem Frederiksbergbaneselskabet I/S, Frederiksberg Kommune, Forum A/S og Forum København A/S vedrørende reetablering af de i 1997 af Forum A/S og Forum København A/S etablerede ekstra nødudgange i bygningens nordside efter metrobyggeriets færdiggørelse. Af aftalen fremgik blandt andet:

"...

1.2 Nærværende aftale skal sikre en reetablering af flugtvejene, således at man fra nødudgangene i Bygningens nordgavl får direkte adgang til stationsforpladsen (i det følgende benævnt "Projektet").

...

4. Betaling

4.1 Frederiksbergbaneselskabet afholder samtlige de med Projektet forbundne omkostninger, dog således at Frederiksberg Kommune betaler kr. 1.850.000,00 til Frederiksbergbaneselskabet for etableringen, hvilket skønsmæssigt svarer til Frederiksbergbaneselskabets merudgifter ved Projektet. Beløbet betales, når Projektet er udført, dog senest den 1. januar 2003.

...

7. Frederiksberg Kommune

7.1 Frederiksberg Kommune har stillet krav om, at der ved Bygningens nordgavl mod Rosenørns Allé ovenpå metrostationen skal kunne opføres nybebyggelse til kontor-, service- og administrationsformål og hotelvirksomhed, jfr. Kommuneplantillæg for Frederiksbergbanen fra Søerne til Frederiksberg Station 1996 og Lokalplan nr. 93 for et område i Frederiksberg Kommune 1996.

7.2. Et eventuelt byggeri gennemføres med respekt af Bella Centers rettigheder i henhold til § 10 i lejekontrakt af 10. februar 1995 mellem Forum og Bella Center (med senere tillæg), hvorved særligt bemærkes, at flugtvejenes kapacitet opretholdes uændret både i byggeperioden og efter byggeriets færdiggørelse.

8. Servitut

8.1 Med Forum som påtaleberettiget tinglyses en servitut på stationsforpladsen del af matr. nr. 19ba, Frederiksberg, beliggende Rosenørns Allé 17, 1970 Frederiksberg C om Forums ret til at opbevare Teleskoptrapperne i Kælderen under forpladsen og til flugtveje over forpladsen. Servitutten vedhæftes som bilag 4.

..."

Metroens succes efter ibrugtagningen blev omtalt i Berlingske Tidende, hvor der i en udateret artikel var anført blandt andet:

"...

Umiddelbart er prognosen skudt helt ved siden af, da kun 55% af de forventede passagerer rent faktisk benytter metroen.

Men det får dog ikke Per Als til at gå i panik. Han siger, at prognosen dækker over det gennemsnitlige antal rejser pr. måned om året, og traditionelt er der færre, som benytter den kollektive trafik om sommeren.

"Vi har ikke været gode nok til at kommunikere, at der er tale om en årsdøgnprognose. Forklaringen for juli-tallene hedder sol, sommer og indsving - altså folk skal lige vænne sig til, hvordan man kommer rundt med det nye trafiksystem," siger Per Als.

Men selv når der korrigeres for sæsonudsving, ligger metroens passagertal stadig omkring ti procent under prognosen.

...

Forum Station på Frederiksberg har stik imod forventningerne under 25.000 passagerer i døgnet. Kritikere har tidligere fremført, at stationen burde have ligget ved Landbohøjskolen. "Men nu ligger den der, hvor den gør. Og vi har ingen planer om at flytte den," siger Ørestadsselskabets driftsdirektør Per Als.

...

Selv om strækningen til Vanløse åbner 12. oktober i år, vil det store trafikknudepunkt Flintholm Station, hvor der kan skiftes mellem metroen, S-togsringbanen

og Frederikssundbanen, tidligst kunne tages i brug
19. januar 2004.
..."

På Forum Københavns hjemmeside er der anført følgende om Metroen:

"...

Med metroen lige til døren og blot 12 minutters Metrokørsel videre til Bella Center, er der desuden oplagte muligheder i sigte for konferencer og kongresser i Bella Center i kombination med åbningssarrangement eller gallafest i Forum.

...

Rammerne er således blevet endnu bedre for det stadig stigende antal arrangementer og Forums ca. 500.000 gæster på årsbasis.

...

Hvorfor vælge Forum

- Central beliggenhed, kun 10 min. fra Rådhuspladsen
- Metro til døren

..."

Det fremgår endvidere af udskrifter af websider for en række brugere af Forum, således for så vidt angår Designer Forum, Art Copenhagen, BogForum og BørneKulturForum, at disse under praktiske informationer på lige linie med buslinier anfører Metroen som transportmiddel til Forum. Der er på websiderne anvendt følgende udtryk:

"...

METRO

Forum har egen metrostation. Se www.m.dk for yderligere information.

..."

"...

Endelig kører Metroen på Frederiksberg! Den nye Metro binder hovedstaden sammen på tværs, og gør det muligt at komme hurtigt gennem byen. Det tager 12 minutter at komme fra Bella Center til Forum og omvendt.

Se mere på Metro-websiden <http://www.m.dk/>.

..."

"...

Metroen

Metroen går lige til døren, stå af ved Forum station.
..."

"...

METRO

Forum har egen metrostation. Se www.m.dk for yderligere information

..."

Det fremgår af oversigter over besøg i Forum, at der i 1997 i perioden fra den 3. september 1997, hvor Forum genåbnede efter ombygning, til den 31. december 1997 var i alt 236.141 besøgende, i 1998 i alt 488.507 besøgende, i 1999 i alt 446.464 besøgende, i 2000 i alt 325.448 besøgende, i 2001 367.552 besøgende, i 2002 i alt 373.466 besøgende og i 2003 i alt 354.267 besøgende. I perioden 1. januar til 14. november 2004 var der endvidere 290.837 besøgende. Forum Metrostation åbnede i maj 2003.

Der er under sagen afgivet syns- og skønserklæring den 16. maj 2001 af statsautoriseret ejendomsmægler Thor Stevnss og statsautoriseret ejendomsmægler Lars Chr. Rasmussen efter besigtigelse af Forum den 31. januar 2001. Af erklæringen fremgår blandt andet:

"...

Forum som ejendom (sagens genstand)

...

1. Nordområdet (det eksproprierede areal):

Anvendelse: Kontor-, service og administrationsformål og hotel, samt funktioner for tunnelstationen.

Bebyggelsesprocent: 160 %

Placering: Fast byggefelt, med mulighed for at bygge ind over Forumbygningen.

Bebyggelsens højde: 6 etager (4 i facadelinien)

Parkering: Minimum 2 pladser pr. 100 m² bruttoetageareal, og placeret i sydområdet eller andets steds i kvarteret (dette modsvarer ca. 137 pladser for 2.750 etage-m²).

...

2. Sydområdet:

Anvendelse: parkeringsareal og tilkørsel for Forum

Bebyggelsesprocent: 160 % med midtområdet

Placering: Fast byggefelt, med mulighed for at bygge ind over Forumbygningen.

Bebyggelsens højde: 5 etager

...

Transportmidler og parkering i området

...

Nær- og fjerntog - kører fra Vesterport Station og Hovedbanegården, henholdsvis 1.000 og 1.500 meter fra Forum. Gåafstanden bedømmes til henholdsvis 15 til 20 minutter.

HT-busserne - i nærområdet kører fra Rosenørns Allé (linierne 2 og 11). Herudover findes der HT-busser på Danasvej (linie 29), H. C. Ørstedesvej (linie 3) og Åboulevar-den (linierne 8, 12, 13, 68 og 69). Samtlige linier kører på hverdage og weekends og de samlede afgang - i begge retninger - er oplyst til ca. 46 i timen. Den gennemsnitlige kapacitet pr. bus udgør ca. 70, altså i alt en samlet kapacitet i nærområdet på ca. 3.200 passager i timen (kilde HT's køreplanskontor).

De fremtidige kollektive transportmidler vil udover HT-busserne og nær- og fjerntogene omfatte **metrotoget**. Der er plads til 300 mennesker, svarende til 4 - 5 HT-busser. Metroen samarbejder med HT og DSB om billetsystemet. Gennemsnitshastigheden er 40 km/t, hvilket er tre gange hurtigere end en bybus bevæger sig. Et metrotog er i forhold til busser kendetegnet ved øget komfort, hurtig rejsetid og mere bekvemmelige ind- og afstigningsforhold (indenfor ca. 15 sekunder). Desuden vil et metrotog kunne betjene passagerer på et mindre areal end busser, der typisk er spredt mere i nærområdet. Modsat kan busser måske give flere destinationsmuligheder.

Ved kørsel hver 6. minut udgør kapaciteten i Metrotoget hver vej 3.000 passagerer, - altså 6.000 passager i timen. Dette svarer til det dobbelte af den nuværende buskapacitet i nærområdet.

Parkering - I nærområdet til Forum findes ca. 200 parkeringspladser primært placeret om Sct. Markus Plads. Parkeringsarealet servicerer udover Forum og de lokale beboere Handelsskolen og Handelshøjskolen på Julius Thomsens Plads, Teknisk Skole på Julius Thomsens Gade og Radiohuset på Rosenørns Allé.

Der er fri parkering i området i indtil 2 timer om dagen. Om aftenen er der fri parkering. En parkeringsbillet for

en dag koster kr. 25,00 og kan erhverves hos Frederiksberg Kommune. Kommunen oplyser at parkeringsafgiften og parkeringsreglerne har været uændret i perioden fra 1996 til i dag.

Som gæst under de udsolgte Riverdance arrangementer med 6.500 publikummer til dagens forestilling, blev der oplevet parkeringskaos på Frederiksberg omkring Forum, idet parkeringskapaciteten ikke var tilstrækkelig.

Forums gæster og arrangementer

Forums kapacitet er maksimalt 10.000 til en koncert med mange stående publikummer. Koncerter med et siddende publikum har en maksimal kapacitet på 6.800 personer.

Forum betjener en del af markedet for udstillinger og koncerter i konkurrence med nedennævnte tilsvarende steder i Storkøbenhavn:

Til udstillinger - udgør Forum med sine 12.060 m² sværvægteren (tal i parentes viser størrelsen, hvor Bella-Centret med sine 115.000 m² er holdt udenfor):

Øksnehallen (5.000 m²)
Falkonercentret (1.700 m²)*
SAS Radisson (1.400 m²)*
KB-hallen (1.450 m²)

Til koncerter - ligger Forum med sine 6.800 siddepladser tilsvarende højest (tal i parentes angiver kapacitet i gæster, og Parken med sine 41.000 pladser er holdt udenfor):

Valbyhallen (4.100 - 4.700)
Falkonercentret (2.100 - 3.000)*
KB-hallen (2.500)
Cirkusbygningen (1.900)
Tivolis Koncertsal (1.900)
Radiohuset (1.200)*

Til kultur - og sportsarrangementer - anvendes Forum primært til større selskabsarrangementer samt i perioder 6 dages løb, Skøjteshow o.l.

De med * afmærkede steder ligger tæt ved de nye Metrostationer.

...

Sagsøgers skønstema

1. Tilføres der efter ekspropriationen restejendommen Forum, matr. nr. 19 ba, Frederiksberg, beliggende Julius Thomsens Plads 1 m.fl., 1925 Frederiksberg C, værdifor-

øgelse ved, at der på det eksproprierede areal placeres en metrostation med adgang til den kommende metrotogbane?

Ja, der tilføres ejendommen en værdiforøgelse.

Spørgsmålet er om den er marginal eller markant. Dette søges besvaret gennem detailberegninger i besvarelsen af skøntemaets spørgsmål 2.

Såfremt spørgsmål 1 havde indeholdt formuleringen "... , **at der tæt på Forum placeres en metrostation..**" ville de efterfølgende ræsonnementer være enslydende. Syn- og skønsmændene har ikke været i stand til at afdække om der skulle være en forskel i værdisætningen afledt af om placeringen fandt sted på Forums areal eller tæt på Forum.

Udstillingsformål - Metroen skønnes her at få en vis betydning for om nogle arrangementer afholdes.

Kultur- og sportsarrangementer - Disse er som beskrevet stort set bortfaldet. Det kan ikke besvares om Metroen her vil få en vis betydning for om nogle arrangementer afholdes.

Koncerter - Metroen vil ikke have afgørende betydning for om en koncert gennemføres, eller om den bliver udsolgt. Det er alene artistens navn, der er afgørende, ikke transportmidlerne. Dette underbygges med de udsolgte Riverdance forestillinger, 10.000 personer til en udsolgt koncert med DAD, Janet Jackson eller Spice Girls. Udtrykt på en anden måde er det vor overbevisning at til arrangementer, hvor der er en dyr adgangsbillet som en rockkoncert (typisk i niveauet kr. 300 til 400), er det for arrangementet ikke afgørende, om der er et yderligere kollektivt transportmiddel, trods metroens fordele.

2. Hvis spørgsmål 1 besvares bekræftende, bedes skønsmændene anslå, hvad værdiforøgelsen pr. ekspropriationstidspunktet den 5. februar 1997 beløbsmæssigt andrager.

Værdiforøgelsen anslås at andrage 1.500.000 kr.

Værdiforøgelsen kan fremkomme gennem 3 forhold:

- A) Forbedret kvalitet som investeringsejendom,
- B) Kapitalisering af en forøgelse af lejeindtægterne samt
- C) Relationen til øvrige forpligtelser.

Ad A: Som investeringsejendom vil etableringen af Metrotoget i investorkredse blive opfattet som en kvalitet i ejendommens infrastruktur, herunder det psykologiske aspekt der fremstår ved at navnet 'Forum' eksponeres yderligere i offentligheden gennem stationsmærkning, etc. Dette vil opfattes som en sikring af fremtiden mod leje-

tab og muligvis lejestigninger på langt sigt. Ejendommens troværdighed som investeringsobjekt vil således øges. Vi bedømmer denne kvalitetsforbedring til en ændring af ejendommens investeringsafkast fra ca. 8% til ca. 7,5%, svarende til 6% af investeringsværdien. **Denne værdi ansættes herefter til kr. 3.000.000** (6% af en værdi i 1997 på ca. 50 mill).

Metrotogets accept i befolkning og gæster til Forum vil dog først opleves og dermed være integreret over en periode efter åbningen. Desuden kan der i et byggeri af denne type opstå forsinkelser (som det efterfølgende har vist sig). Denne samlede tidsforsinkelse fra 1997 anslås til 7 til 10 år efter ekspropriationstidspunktet, hvilket i 1997 ville reducere en investors villighed til at acceptere et lavere lejeafkast. Denne usikkerhed **reducerer ovennævnte værdiforøgelse med 50%, kr. 1.500.000.**

Ad B: Kapitaliseringen gennem en forøgelse af lejeindtægterne forudsætter dels en sandsynliggørelse af realismen heri samt en bedømmelse af muligheden for at gennemføre en eventuel lejeforhøjelse under kontraktforholdene som de var gældende i 1997. Fordelen bør kun overvejes overfor de besøgsgrupper og for de arrangementer, hvor Metrotoget må anses for at reelt aktiv.

Følgende teoretiske udregning som grundlag for lejers indtægtsgrundlag kan herefter opstilles:

- Arrangementer - Udstillings- og kulturarrangementerne måtte i 1997 kunne forventes at repræsentere ca. 305.000 besøgende årligt (tætteste faktuelle oplysning her er besøgsoversigten for 1998). Kun en del af disse gæster må antages at betragte metroen som en komfort- og tidsmæssig lettelse. Ansættes denne andel til eksempelvis 20% (60.000 gæster) skal en eventuel forøgelse af billetprisen overfor den gruppe bæres af de resterende 240.000.
- **Forøgelse af billetprisen** - En generel forøgelse af billetprisen begrundet i Metrotoget anses derfor ikke for realistisk. Trods at det på enkelte arrangementer som et loppemarked eller et jule marked med en adgangsbillet på kr. 40,00 pr. person kan være af betydning, at et klip på HT-kortet koster ca. kr. 9,00.
- **Forøgelse af antal arrangementer** - vil have en positiv effekt for arrangører og lejer.
- **Forøgelse af antal gæster pr. arrangement** - vil ligeledes have en positiv effekt for arrangører og lejer; - for de arrangementer der sædvanligvis ikke er udsolgt.

Lejer og udlejer ville normalt efter reglerne i lejelovgivningen og den indgåede lejekontrakt have mulighed for at få fastlagt hvilken andel af ovennævnte, der ville kunne opfattes som en forbedring af lejemålet, når Metrotoget var en realitet. Under de foreliggende kontraktforhold har udlejer og lejer aftalt hvorledes en eventuel forbedring (værdiforøgelse) skulle indregnes i den fremtidige leje. Muligheden for lejeforhøjelse efter ovennævnte ræsonnement under de nuværende kontraktforhold anses herved for bortfaldet, hvorefter en eventuel værdiforøgelse efter forøgelse af billetpriser, gæster og arrangementer ansættes til kr. 00.

Ad C: Fastlæggelsen af en eventuel værdiforøgelse rejser det spørgsmål om den skal tilgå ejendommen fuldt ud, idet den tidligere ejer, Frederiksberg Kommune har krav på 50% af en eventuel værdiforøgelse afledt af anlæg af tunnelbane e.l. henhold til deklaration. ... Lejer er indenfor fastsatte rammer forpligtet til at dække betalingen af en væsentlig del af disse 50% ... overfor udlejer. En eventuel værdiforøgelse tilgår således ejendommen fuldt ud efter skønsmændenes opfattelse.

Sagsøgtes skønstema

1. *Er det eksproprierede areal - når der bortset fra metrostationens placering - velegnet til etablering af kontorbyggeri, institutionsbyggeri, hotelbyggeri etc.*

Ved besvarelsen af spørgsmålet opfordres skønsmændene til nærmere at redegøre for markedet af de enkelte typer af byggerier på ekspropriationstidspunktet.

Besvarelse:

Ja, arealet findes velegnet til opførelse af kontorbyggeri og institutionsbyggeri. I mindre omfang hotelbyggeri

Syn- og skønsmændene har fået oplyst, at der kan bygges kontorer med vinduer på både den nordlige facadegavl og på sydsiden mod Forums gavl. Det fremgår desuden af lokalplan 93, at det skal være muligt at opføre nybyggeri ovenpå tunnelstationen Idet det forudsættes at udgiften til at bygge på piller fra 1.sals højde modsvares af besparelsen i at basisgrundmodning er foretaget finder vi derfor det eksproprierede areal velegnet til byggeri.

Erhvervsmarkedet for stort set alle markedssegmenter var i begyndelsen af 1990'erne præget af lav efterspørgsel. Fra ca. 1994 har efterspørgslen været stærkt stigende til en direkte stor efterspørgsel i begyndelsen af år 2001. I

1997 var der en pæn efterspørgsel på de ovennævnte tre segmenter.

Kontorbyggeri:

Efter en større ledighedsgrad af tomme kontorer i City og på Frederiksberg i begyndelsen af 1990'erne var der i 1997 en stor efterspørgsel efter kontorer, en efterspørgselsstigning der er fortsat, således at man i år 2001 har under 1 % ledige kontorer i samme område, og det er meget vanskeligt at finde sammenhængende ledige kontorlejemål over 1.000 m².

Som følge af den større efterspørgsel er huslejen for de bedste lejemål steget fra kr. 1.000,00 i 1994 til kr. 1.500,00 i 1997 til kr. 1.700,00 i 2001 pr. m² tillagt driftsudgifter, varme og moms.

Institutioner:

Efterspørgslen efter offentlige institutioner er pæn. Frederiksberg Kommune var i 1997 i markedet for at finde og placere institutioner til børn og unge, herunder også i kvarteret omkring Forum. Det er uafklaret for skønsmændene, om der var behov for institutioner til voksne i området i 1997.

Det eksproprierede areal er velegnet til institutioner til voksne, men mindre velegnet til institutioner til børn og unge, idet der ikke er tilstrækkelig med friarealer.

Hoteller:

Der har siden 1997 været en voksende efterspørgsel efter hoteller på centrale beliggenheder i København, idet belægningsprocenter og lønsomhed ved hoteldrift er stor. Det er dog sædvanligvis hoteller med et areal på ca. 10.000 m² (ca. 170 værelser) der efterspørges, når der er tale om nybyggede hoteller.

Et hotel på 5.140 m² er mindre interessant for en hoteloperatør. Stærkt forenklet er der væsentlige personalebesparelser, såfremt hotellet har op til ca. 170 værelser, idet næsten samme personale kan håndtere 170 værelser som 100 værelser. Beliggenheden findes ikke at være blandt de mest velegnede til hotelformål.

2. Skønsmændene opfordres til at værdiansætte det eksproprierede areals værdi i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet, alternativt ud fra en byggeret på henholdsvis 5.140 m² og 3.824 m²?

På ekspropriationstidspunktet i 1997 fastsættes prisen til

Kr. 2.500,00 pr. etagemeter.

Det er forudsat, at alle etagemeter kan bygges i stueetagen eller højere. Eventuelle kælderetagemeter forudsættes ikke at have hverken negativ eller positiv værdi. At bygge en kælderetagemeter til arkiv eller parkeringsformål løber blot rundt, idet lejeindtægt kun netop finansierer opførelsesomkostningerne.

Byggerettigheder er noget af det mest priselastiske på ejendomsmarkedet. Efterspørgslen har jævnfør ovenstående været stigende gennem 90'erne. Beliggenheden er afgørende for prisen. Mest attraktiv er havneområderne ved City. Herefter er det beliggenhed/afstanden til City, der er afgørende, når der er tale om byggeri til ovennævnte formål. I havnen koster en etagemeter op til kr. 6.500,00, medens man på Nørrebro nogle steder kan erhverve en byggeret til kr. 500,00 pr. etagemeter.

Byggeretten på det eksproprierede areal både ved 5.140 m² og 3.824 m² på ekspropriationstidspunktet ["ekspropriationstidspunktet" skal ifølge syns- og skønsmændenes forklaringer udgå] udgør primo 2001 kr. 4.000,00 pr. etagemeter.

3. Har den byggeret syd for Forum, der måtte restere efter ekspropriationen pr. etagemeter, samme værdi i handel ogandel, som byggeretten knyttet til arealet nord for Forum.

Nej - byggeretten syd for Forum anses for at ligge lavere.

En byggeret til et parkeringshus syd for Forum skønnes at have en værdi i handel ogandel på

kr. 500,00 pr. etagemeter.

Syd for Forum må der jævnfør lokalplanen opføres byggeri der skal anvendes til parkering. Det er billigere at bygge et parkeringshus (i højden), end det er at bygge en parkeringskælder. Da det i hele perioden har været gratis at parkere på Frederiksberg i to timer, og da de fleste mulige kunder i området er studerende, unge mennesker til de tre skoler, Handelsskolen, Handelshøjskolen og den Tekniske Skole er markedet for betalende kunder begrænset til Forum og sekundært Radiohuset og et eventuelt byggeri på Metrostationen.

4. Besvares spørgsmål 3 benægtende, opfordres skønsmændene til at angive forskellen i byggerettens værdi pr. etagemeter på ekspropriationstidspunktet.

Forskellen i byggeretspris til et parkeringshus syd for Forum skønnes at udgøre

kr. 2.000,00 pr. etagemeter.

5. Har det nogen betydning for værdiansættelse af byggeretten syd for Forum om byggeretten andrager 1.380 etagemeter (6.520 etagemeter minus 5.140 etagemeter), alternativt 2.696 etagemeter (6.520 etagemeter minus 3.824 etagemeter)?

Nej -

Der vil formentlig være besparelser i et byggeri, såfremt der kan bygges 2.696 etagemeter frem for 1.380 etagemeter. Ved parkeringshuse påregnes der anvendt ca. 25 m² pr. parkeringsplads til parkeringsareal og tilkørselsvej, det er svarende til enten 55 eller 107 parkeringspladser. Teoretisk bør der være forskel, idet 55 parkeringspladser ikke er mange.

I praksis er det vort skøn, at der ingen forskel er i prisen. Det afgørende er, om brugere og lejere af Matr. Nr. 19 ba vil leje parkeringspladserne.

Syn- og skønsmændene bekræfter at vi har taget hensyn til indholdet af lejekontraktens par. 10 ... samt tillæg af 6/12/1996 til lejekontrakten

6. Skønsmændene bedes vurdere om publikumstilstrømningen til Forum er afhængig af metrostationens placering eller af de generelle tilkørselsforhold med bus m.v., eller afhængig af kvaliteten af de enkelte arrangementer, samt særlig populære og ikke nødvendigvis kvalitets fyldte arrangementer (f. eks. pornomesser).

Som beskrevet vurderes metroen ikke at få afgørende betydning for, om udstillings-, sports-, eller koncertaktiviteterne bliver publikumssucceser. Det er den enkelte aktivitet der er afgørende. En koncert med DAD er udsolgt på grund af rockgruppen og ikke metroen.

På den anden side er det skønsmændenes opfattelse, at gode transportforbindelser øger publikumstilstrømningen til ikke fødte publikumssucceser som f.eks. bogmesse eller et loppemarked.

Skønsmændene finder det indlysende at gode tilkørselsforhold og parkeringsmuligheder med bil, og/eller gode offentlige transportmidler som HT-busser, S-tog eller en Metro, vil tiltrække flere besøgende på disse udstillinger, specielt hvor adgangsbilletprisen i forvejen er lav.

En metrostation beliggende direkte til Forum vurderes at være et aktiv for Forum, ligesom det er et aktiv for 3 skoler med et stort elevtal i både dag- og aftentimerne.

7. Skønsmændene opfordres til at udtale sig om, hvorvidt byggeriet til metrostationen, der opstartede i sommeren 1997 og nu forventes afsluttet i efteråret 2002, har medført nogen faktisk ulempe for A) Ejendommen eller B) Lejeren?

Byggeriet skønnes at have medført mindre gener for ejendommen og lejeren i form af:

- At Steenstrups Alle er lukket, og er blevet en blind vej
- At dele af Steenstrups Alle midlertidigt er blevet en afspærret byggeplads
- At tilkørselsvejen Julius Thomsens Plads er blevet lidt smallere.

Det understeges, at der er tale om mindre gener. Gener der ikke kan prisfastsættes.

Forudsætninger

Det forudsættes at anvendelsesformålet til den fysiske byggeret på sydområdet ikke inddrages i besvarelsen, med andet end til parkeringsformål, som beskrevet i lokalplanen. Skønsmændene finder ikke en positiv hensigtserklæring fra Frederiksberg Kommunes tekniske direktorat som værende en reel sikkerhed en køber ville anlægge i en sædvanlig handelssituation Nærværende blev bekræftet af parterne under syn- og skønsforretningen. ..."

Der er tillige den 3. juni 2003 efter besigtigelse den 2. juni 2002 afgivet syns- og skønserklæring af statsautoriseret ejendomsmægler Thor Stevnss, statsautoriseret ejendomsmægler Lars Chr. Rasmussen, arkitekt Tom Poulsen og civilingeniør Erik Brandt. Det fremgår heraf blandt andet:

"...

Forudsætning for besvarelse

I syn- og skønsforretningen af 16 maj 2001 fastsatte vi en pris på ekspropriationstidspunktet i 1997 til kr. 2.500,00 pr. etagemeter. I denne prisfastsættelse gælder en etagemeterpris for alle etagemeter fra stueetagen til den øverste etage. Vi sondrede bevidst ikke mellem en butiksetagemeter i stueetagen og en etagemeter på de øvrige etager til andre formål. Der var forudsat en reduceret

anvendelsesmulighed i stueetagen primært grundet flugtvejene fra gavlen i Forum.

Normalt er værdien for byggeretten til en butiksetagemeter i en stueetage højere end en etagemeter til f.eks. kontor i højden. Grundet et forventet lavere butiksareal og ekstra byggeomkostninger fastholder vi den generelle pris på kr. 2.500,00 pr. etagemeter.

...

Spørgsmål fra sagsøger

3. Det eksproprierede areal på 1.943 m², heraf vej 223 m², skal til enhver tid tjene til flugtvejsareal og udgangsareal for 2800 personer, der måtte opholde sig i Forum. Ved eventuel bebyggelse af arealet skal ejerne af arealet sikre, at flugtvejskapaciteten ikke på noget tidspunkt begrænses i byggeperioden og afholde samtlige de omkostninger, der er forbundet med at etablere de midlertidige flugtveje, der vil være nødvendige for Forum.

Skønsmændene anmodes om at oplyse, om disse forhold ned-sætter arealets værdi som byggejord.

Kravet til flugtvejskapacitet er afhængig af hvor mange personer der måtte være i Forum i en given situation. Der vil således ved de fleste arrangementer være flugtvejskapacitet nok uden eller kun ved delvis brug af de omtalte flugtveje i gavlen (evt. suppleret med de midlertidige flugtveje der allerede er etableret i siderne/fra balkonen). De arrangementer der måtte være, hvor den fulde flugtvejskapacitet er påkrævet, vil under normale omstændigheder være udenfor de tidspunkter hvor der arbejdes på et evt. igangværende byggeri, og de vil derfor kun i begrænset omfang påvirke selve byggeriet. Det skønnes desuden muligt at tilrettelægge et evt. byggeri således at der kan ske afspærringer, afdækninger og rydning til at sikre, at flugtvejene kan benyttes det begrænsede antal gange i byggeperioden det er påkrævet. De store arrangementer må formodes at være planlagt i meget god tid, og kan således indgå i tidsplanen for et evt. byggeri med henblik på en hensigtsmæssig tilrettelæggelse.

Det skønnes - meget groft - at hvert større arrangement i byggeperioden hvor den fulde flugtvejskapacitet er nødvendig, vil kræve omkostninger på ca. kr. 25.000 (ekskl. Moms) til rydning, afdækning og afspærring.

Da det færdige byggeri på den omhandlede grund i forvejen skal tilgodese kravene til flugtveje vil bygningen ved sine konstruktioner og udformning skulle tilpasses. Yderligere tilpasninger i byggeperioden anses derfor ikke for nødvendige.

Et byggeri skønnes fra start til slut at vare ca. 15 måneder. Heraf vil 3 - 6 måneder være kritiske hvad angår kortvarig midlertidig rydning af byggeplads mv. med henblik på at sikre flugtvejene ved store arrangementer. Forudsættes der eksempelvis 4 store arrangementer i byggeperioden vil ekstraomkostningerne være ca. kr. 100.000.

4. Hvis skønsmændene svarer bekræftende på spørgsmål 3 bedes skønsmændene i relation til den allerede afgivne skønserklæring angive, med hvilket beløb arealets værdi nedsættes og gerne specificeret, hvis skønsmændene i givet fald mener, at nedsættelsesbeløbet indeholder flere poster.

Kr. 100.000.

Tillægsspørgsmål fra sagsøgte.

Tillægsspørgsmålene besvares under forudsætning at hele ejendommen tilhører samme ejer og at Metroen ikke etableres

I. På baggrund af ovenstående samt de til området gældende lokalplaner samt andre offentlige reguleringer af bebyggelsesmulighederne bedes skønsmændene oplyse om det er muligt på det eksproprierede areal på 1943 m², heraf vej 223 m², at etablere en bebyggelse på henholdsvis 3800 og 5100 etagemeter?

Om bebyggelsesmuligheden på 5100 etagemeter skal henvises bl.a. til bilag B og § 10 i bilag 2, lejekontrakt med Bella Center A/S, samt kommunalplan 1990-2002 for Frederiksberg Kommune med tillæg nr. 20 vedtaget den 15. november 1993, jfr. bilag H.

Det samlede grundareal er oplyst til 12.617 m² incl. vejandel, jf. BBR. Vejandel indgår ved beregningen af bebyggelsesprocenten, der i lokalplanen er angivet til 160% for det konkrete område som helhed (dvs. det samlede grundareal). Det betyder, at der kan bygges i alt 20.187 m² etageareal. I flg. BBR er det nuværende etageareal excl. kælder 9.935 m², hvilket betyder at der teoretisk kan bygges yderligere 10.252 m² med tillæg af kælder. Når der samtidig medtages at området mod Syd er udlagt til parkeringshus som ikke nødvendigvis skal indgå i bebyggelsesprocenten, jf. BR 95 kap. 3.3. stk. 4, 2), er der i forhold til bebyggelsesprocenten rigeligt arealoverskud til at bygge yderligere 5.100 m².

Det reelle areal, der kan bebygges, er et areal på ca. 17mx70m, idet overbygning hen over Forum ikke anses for realistisk. Jf. lokalplanen må bygningen mod gadelinien

max. være 4 etager og gesimshøjde tilpasses bygningen overfor (radiohuset). På den øvrige del af arealet må der bygges i 6 etager. Det teoretiske volumen af den bygning der må opføres, skønnes herefter at blive volumen af en bygning i 4 etager på hele arealet + volumen af yderligere 2 etager på den del som ikke er mod gadelinien. Volumen kan herefter opgøres til: $(\text{antal etager} \times \text{bredde} \times \text{længde} = 4 \times 17 \times 70) \text{ m}^2 + (\text{antal etager} \times \text{bredde} \times \text{længde} = 2 \times 12 \times 70) \text{ m}^2 = \text{i alt } 6.500 \text{ m}^2 \text{ excl. kelder}$. Som følge af flugtveje vil dette areal blive reduceret med $700 \text{ m}^2 / 550 \text{ m}^2$, jf. svaret på sp. IV. Herudover vil der være en reduktion for den praktiske opbygning og arkitektoniske tilpasninger som skønnes til ca. 500 m^2 . Der vil således kunne bygges ca. $5.100 \text{ m}^2 \text{ excl. kelder}$.

Endvidere henvises til svaret på sp. IV.

II. Såfremt skønsmændene ikke mener, at der kan opføres et samlet etageareal på 5.100 etagemeter , opfordres skønsmændene til at oplyse, hvor stort et etageareal der kan opføres på det eksproprierede areal.

Der henvises til svaret på sp. I.

III. Det fremgår af sagsøgers bilag 33, Bella Center A/S's skrivelse til Frederiksberg Kommune af 7. juli 1997 med pladsfordelingsplan, underbilag 8, at der i forbindelse med ansøgning om pladsfordeling er angivet flugtvejsmulighed for 10.000 personer , hvoraf flugtvejsmulighed for 2.800 personer er placeret som nye døre mod Rosenørns Alle, det vil sige mod det eksproprierede areal. Kan der foretages bebyggelse af arealet mod Rosenørns Alle, således at man bevarer flugtvejsmulighed for op til 2.800 personer gennem Forums nordgavl?

Ja.

IV. Besvares tillægsspørgsmål III bekræftende bedes det oplyst om etablering af flugtveje imod Rosenørns Alle vil medføre nogen forringelse af den eksproprierede ejendoms værdi i handel og vandel ?

Ved besvarelse af spørgsmålene skal skønsmændene tage hensyn til de alternative flugtvejsmuligheder, der kan etableres mod Rosenørns Alle i forbindelse med bebyggelse og hensyntagen til at bebyggelse gennemføres med samme byggherre som ejer Forum.

Etablering af flugtveje vil ikke medføre nogen forringelse i forhold til den oprindelige fastsættelse af byggeretsværdien, kr. $2.500 \text{ pr. etagemeter}$. Den forøgede byggeudgift var der taget højde for i denne værdi, i kom-

bination med at flugtarealet kan bruges til andre formål, såsom udstillingsarkader, udeserveringsareal, tilkørsel, bagindgange til butikker mv, bortset fra de perioder hvor der er store arrangementer

Ca. 700 m² skal bygges med ovennævnte restriktioner. Byggeudgiften for denne del udgør ca. kr. 2,8 mio. excl. moms. Såfremt flugtvejene i gavlen suppleres med flugtveje i siden, jf. svaret på sp. V, svarende til at der i gavlen skal være flugtvej for 2.000 personer reduceres arealet til ca. 550 m². Byggeudgift for denne del udgør ca. kr. 2,2 mio. excl. moms.

V. Kan der efter skønsmændenes vurdering etableres yderligere flugtveje fra Forum mod Stenstrup Alle, Skt. Markus Alle og mod Julius Thomsens Plads til hel eller delvis erstatning af flugtvejsmulighed mod Rosenørns Allé?

Ja, der kan etableres permanente flugtveje for ca. 800 personer i stedet for de nuværende midlertidige trætrapper. Disse flugtveje vil kunne tjene som delvis erstatning for flugtvejene i gavlen. Principielt kan der også etableres udgange i facaderne i stueplan ud mod Julius Thomsens Plads og Stenstrup Alle, men dette vil være forbundet med så store bygnings- og brugsmæssige ændringer og tilhørende omkostninger at det i praksis ikke skønnes at være en reel mulighed.

VI. Såfremt tillægsspørgsmål V besvares bekræftende opfordres skønsmændene til at oplyse skønnede meromkostninger til etablering af sådanne ekstra flugtveje mod Stenstrup Alle, Skt. Markus Alle og mod Julius Thomsens Plads sat i forhold til, hvad det skønnes at etablere flugtvejsmulighed mod Rosenørns Alle?

Ved besvarelse af dette spørgsmål skal det erindres, at sagsøgte havde ladet etablere flugtvejsmulighed fra Forum ud imod Rosenørns Alle på i alt 28 meter, som i forbindelse med bebyggelse med Metroanlægget blev lukket, og nu erstattes af et tilsvarende antal flugtveje, men hævet til et niveau, der ligger godt 1 meter over gulvniveau i Forum.

Som det fremgår af svar sp. V skønnes det i praksis ikke muligt at erstatte alle flugtveje mod Rosenørns Alle. Etablering af en supplerende, permanent flugtvej i form af 2x4 meter døre og udvendige trapper fra balkonen i siderne til 800 personer skønnes at andrage ca. kr. 400.000 excl. moms. Da hævnning af døre mod Rosenørns Alle alene skyldes metrostationen er beløbet den merudgift der skal til at få en bedre udnyttelse af stueetagen i en evt. bygning på arealet mod Rosenørns Alle.

..."

Forklaringer

Der er under sagen afgivet forklaringer af Poul Sundberg, Carsten Højer, Eivind Rostgård, Arne Bang, Thor Stevnss og Tom Poulsen.

Poul Sundberg har forklaret, at han, der er uddannet grafisk off-set trykker, siden 1965-1966 har handlet med erhvervs-ejendomme. Han solgte for nylig ejendomsselskabet Poul Sundberg Ejendomme A/S og beskæftiger sig nu med drift og etablering af to golfbaner. Han er endvidere ejer af Forum A/S. Han købte Forum af Frederiksberg Kommune i juni 1994 efter 1 ½ - 2 års forhandlinger. Hans idé med Forum var oprindelig, at bygningen efter renovering kunne anvendes som samlepunkt under København Kulturbby 1996. Han havde fremsendt et ideoplæg herom til borgmesteren. I forhandlingerne med Frederiksberg Kommune om køb af Forum indgik spørgsmålet om byggerettigheder som det væsentligste element. Udviklingsmulighederne på grunden var afgørende for ham, idet erhvervsbyggeri på nord- og sydsiden af grunden skulle finansiere den nødvendige renovering af Forumbygningen. Der var i den forbindelse intense forhandlinger med Frederiksberg Kommune om et byggeri mod Rosenørns Allé. Frederiksberg Kommune var dels interesseret i et byggeri, der kunne udgøre en indgangsportal til kommunen, dels ville kommunen gerne hjælpe Danmarks Radio, der havde pladsmangel, med yderligere lokaler. Som bilag i handelen indgik et skitseprojekt af 2. marts 1994 tegnet af arkitektfirmaet Dissing og Weitling A/S, der i samarbejde med Frederiksberg Kommune var valgt til opgaven. På skitserne var tegnet et kontorhus mod Rosenørns Allé og et parkeringshus mod Sankt Markus Allé. Købsprisen var sammensat dels af hallens værdi, der grundet nedslidning udgjorde den mindste del af købesummen, dels af værdien af/prisen for byggeretten. Ideen med at anvende Forum ved arrangementer under Kulturbby 1996

måtte opgives, da forhandlingerne med Frederiksberg Kommune trak ud. Han udarbejdede en brochure med ideoplæg vedrørende renoveringen og anvendelsen af Forum med henblik på at tiltrække købere eller lejere. På bagsiden af brochuren vist et kort over Forums beliggenhed med angivelse af planlagte Metrostationer. Kortet over Metrostationerne, herunder med angivelse af deres navne, stammede fra en tegning udarbejdet af Ørestadsselskabet. Han havde således ikke selv navngivet stationen Forum. Efter forhandlinger blev der i 1995 indgået en lejeaftale med Bella Centeret. Den årlige leje var godt 3 mio. kr. Han indgik et samarbejde med Bella Centeret om ombygning og renovering af Forumbygningen, der herefter blev renoveret for 35 mio. kr. Han anvendte egne midler hertil. Bella Centeret investerede formentlig tillige 10 - 15 mio. kr. i bygningen. Han havde samtidig flere møder med generaldirektør Christian Nissen og Kaj Torp fra Danmarks Radio om et byggeri mod Rosenørns Allé. Da der efter brandvæsenets krav var placeret fem porte som flugtvejsudgang i Forumbygningen mod Rosenørns Allé, var kontorbyggeriet skitseret således, at der var en slags tunnel mellem Forumbygningen og kontorbygningens stueetage. Han var ikke bekendt med flugtvejsreglerne i detaljer. Under ombygningen af Forum kunne bygningen tømmes for 10.000 mennesker ved alene at anvende øvrige flugtveje. Under de indledende forhandlinger med Danmarks Radio var Metroen planlagt til at ligge på hjørnet af Rosenørns Allé og H.C. Ørstedesvej. Lokalplanen gav mulighed dels for kontorbyggeri, dels for hotelbyggeri, herunder opførelse af et tårn. Han er ikke bekendt med årsagen til, at Danmarks Radio opgav planerne om et byggeri. Det kunne skyldes beslutningen om at placere Metrostationen på byggegrunden eller planer om eget byggeri i Ørestaden. Lokalplanens fastsættelse af byggehøjden mod Rosenørns Allé besværliggjorde et eventuelt hotelbyggeri, der af driftsmæssige årsager krævede en vis størrelse. Han blev på et tidspunkt ringet op af Frederiksbergs borgmester John Winther, der fortalte, at Metro-

stationen skulle ligge på den ubebyggede del af Forums grund mod Rosenørns Allé. I en længere periode herefter var det hans opfattelse, at der alene ville være tale om ekspropriation under jorden. Efter hans opfattelse er Metroen et gode for Forum, men stationen har hverken betydet flere kunder eller øget lejeindtægt fra Bella Centeret. Bestemmelserne i købsaftalen med Frederiksberg Kommune om deling af en eventuel værdiforøgelse som følge af Metroen blev indsat af Frederiksberg Kommune. Denne bestemmelse og den heraf afledte bestemmelse i lejekontrakten med Bella Centeret om eventuel lejestigning grundet et eventuelt krav fra Frederiksberg Kommune fandt han rimelige, idet en værdiforøgelse kunne være en mulig følge af Metroens placering tæt på Forum. Hvis der derimod blev etableret en højbro til metroen, ville en sådan sandsynligvis være til ulempe for et byggeri mod Rosenørns Allé. Frederiksberg Kommune har ikke efter Metroens etablering anmodet om erstatning grundet værdiforøgelse af ejendommen. I forbindelse med etableringen af Metrostationen blev terrænet hævet, hvorfor det var nødvendigt at hæve udgangsniveauet ved de fem flugtvejsporte i Forumbygningen mod Rosenørns Allé. Han var utilfreds med Taksationskommissionens erstatningsfastsættelse, men valgte at lade spørgsmålet ligge, indtil Frederiksbergbaneselskabet I/S anlagde sag om fradrag for fordele. For cirka et halvt år siden modtog han en henvendelse fra Meldgaard A/S vedrørende muligheden for at bygge ind over Forumbygningen i forbindelse med et byggeri på det eksproprierede areal. Firmaet angav at have aftalt en købspris på 4000 kr. pr. m² med Frederiksbergbaneselskabet I/S.

Carsten Højer har behørigt formået forklaret, at han er statsautoriseret ejendomsmægler og siden 1995 har virket som sagkyndig i forbindelse med fastsættelse af ekspropriationserstatninger. Han deltog i besigtigelsen af Forum den 21. april 1998. Metroen må anses for at være en fordel for en

ejendom, idet beliggenhed generelt har stor betydning. Dette gælder alle typer ejendomme, også beboelsesejendomme. Generelt er der sket prisstigninger på ejendomme beliggende i nærheden af Metroen. Det er svært at ansætte værdistigningen konkret. Som investeringsejendom vil han mene, at Forum er steget 4 - 5 mio. kr. i værdi. Der må lægges vægt på, at ejendommen har dårlige parkeringsforhold. Man kan regne sig frem til både en højere og en lavere værdistigning. Etagekvadratmeterprisen blev dengang sat til 2000 kr. baseret på, hvor meget der kunne bygges. Han husker ikke i dag, hvor meget, der kunne bygges. Bebyggelsesgraden var baseret på en rapport fra firmaet La Cour og Lykke. Han mener ikke, at den angivne værdi ændres, hvis der kan bygges 5100 m². Der var ikke aktuelle handler at sammenligne pris med. Han har ikke leveret skriftligt materiale til ekspropriationskommissionen.

Eivind Rostgård har forklaret, at han er stadsarkitekt ved Frederiksberg Kommune. Fra 1994 og indtil for 1 år siden var han leder af planafdelingen. Han var ikke involveret i salget af Forum til Poul Sundberg. Kommuneplantillægget af 15. november 1993 blev vedtaget efter forhandlinger med Danmarks Radio. Radiohuset havde for lidt plads, og der var planer om at bygge på Forums grund ud mod Rosenørns Allé. Der forelå blandt andet et skitseforslag til en bebyggelse med en gangbro til Radiohuset. Frederiksberg Kommune ville med kommuneplantillægget give Radiohuset mulighed for at foretage denne udvidelse, idet man gerne ville beholde Radiohuset i kommunen. Der skete ved kommuneplantillægget en forhøjelse af de tidligere gældende bebyggelsesprocenter. 200 % - som fastsat i tillægget - var en meget høj bebyggelsesprocent. Kommuneplanen fastsætter dog alene rammen, inden for hvilken lokalplanen skal rummes. Bebyggelsesprocenten blev i lokalplan nr. 93 af 1996 fastsat til 160 %. Kommunen mente, at 160 % ville tilgodese Radiohusets behov for udvidelse. Hvorvidt der ville blive givet tilladelse til at udnytte de fulde 160 %

ved et byggeri, ville afhænge af en helhedsvurdering af det konkrete projekt. Den endeligt vedtagne lokalplan nr. 93 afveg fra det oprindelige lokalplanforslag derved, at der blev åbnet mulighed for at bygge ind over Forumbygningen. Frederiksbergbaneselskabet I/S havde intet ønske om at bygge på nordsiden af Forumbygningen, tværtimod. Den gennemsnitlige bebyggelsesprocent i kommunen afhænger af kvarterets karakter. Antal etager angivet i lokalplanen var fastsat med henblik på at opnå en bebyggelse i harmoni med Radiohuset. Etager under jorden regnes ikke med i bebyggelsesprocenten. Et byggeri på nordsiden skulle tage hensyn til flugtveje fra Forumbygningen. Dette ville begrænse udnyttelsen af stueetagen. Kommunens drøftelser med Radiohuset ophørte af uvisse årsager. Kommunen havde også en selvstændig interesse i, at nordsiden af Forum blev bebygget. Kommunen anmodede af denne grund Frederiksbergbanen I/S om forstærkning af stationsbyggeriet. Kommunen ville nok i 1995 have givet tilladelse til et byggeri på 5100 m², uanset at dette ikke havde til formål at huse Radiohuset. Efter ekspropriationen har kommunen modtaget henvendelser om muligheden for at bygge et parkeringshus på nordsiden af Forumbygningen. Der er vist nok givet mundtligt afslag herpå. Hvis der bygges på arealet nord for Forum, vil det nok være nødvendigt med parkeringspladser på arealet syd for Forum. Det er en politisk beslutning, om der kan ske en ændret anvendelse af arealet syd for Forum i forhold til den, der er fastsat i den gældende lokalplan.

Arne Bang har forklaret, at han har været administrerende direktør for Bella Centeret siden 1992 og for Forum siden 1997. Han har været ansat ved Bella Centeret siden 1975. Han kontaktede Poul Sundberg, da han i avisen havde set, at denne havde købt Forum. De indgik herefter lejekontrakt, der har vist sig at være udmærket for Bella Centeret. Ved lejekontraktens indgåelse vidste han, at der ville komme en Metrostation i nærheden. Han husker ikke, om den da var planlagt

til at ligge på nordsiden af Forumbygningen. Metroen var dog ikke på nogen måde afgørende for indgåelse af lejemålet. Man drøftede betydningen af en Metro, og der er vist indsat en passus herom i lejekontrakten. Han mener tillige, at der er taget højde for, at Bella Centeret skulle kunne komme ud af kontrakten, hvis lejen steg for meget. Der er aktivitet i Forum i 45 - 46 af årets uger. Han havde forventet en stigning i besøgstallene efter ombygningen af Forum, som Bella Centeret investerede cirka 30 - 40 mio. kr. i. Dette skete dog ikke. Derimod er årsindtægten faldet. Der er brugt mange kræfter på at markedsføre Metroen som transportmiddel til Forum, men det er heller ikke ad denne vej lykkedes at opnå en stigning i besøgstallene. Der har ikke efter Metroens ibrugtagning været arrangementer, hvor man har kunnet bruge Metroen til at transportere deltagere fra Bella Centeret til Forum og omvendt. Det højeste besøgstal indtil dato var i 1998. Besøgstallet for 2004 forventes at svare til besøgstallet for 2003. Metroen har ikke givet flere besøgende. Inden Metroens ibrugtagning var der et vældig godt bussystem. Det er hans opfattelse, at Metrobyggeriet har forårsaget nogle skader på Forumbygningen, herunder er gulvet rådnet. Han er ikke sikker på, hvornår flugtudgangene mod nord anvendes. I ombygningsperioden blev der givet dispensation vedrørende flugtveje.

Thor Stevnss, der er ejendomsmægler, har vedstået syns- og skønserklæringerne af 16. maj 2001 og 3. juni 2003. Grundtanken bag synspunktet om en øget værdi på grund af metrostationen er, at hvis lejereren har tiltro til, at Metroen vil skabe en øget omsætning, vil lejer betale mere i husleje, hvilket vil øge prisen på ejendommen. Værdien heraf er meget svær at måle. Da den fulde virkning af Metroens placering først vil give sig udslag med 7 til 10 års forsinkelse, er der foretaget en nedskrivning af værdiforøgelsen med 50 %. Ved fastsættelsen af prisen pr. etagekvadratmeter foretoges der en sam-

menligning med andre ejendomme i "nærcity"-området. Herved forstås områder med afstand til centrum svarende til Østerbro. De lagde endvidere vægt på, at Forum ligger ud til en kendt vej, er en synlig bygning og til områdets udstråling. De tog ikke hensyn til den pris, Poul Sundberg havde betalt for ejendommen. Når det i syns- og skønserklæringen af 3. juni 2003 er anført, at man ved prisfastsættelsen i syns- og skønserklæring af 16. maj 2001 har forudsat en reduceret anvendelsesmulighed i stueetagen primært grundet flugtveje fra gavlen i Forum, er der tale om en efterrationalisering, idet man ikke ved afgivelsen af erklæringen af 16. maj 2001 havde kendskab til kravet om flugtveje i gavlen. Ved erklæringen af 16. maj 2001 er det således lagt til grund, at der kunne bygges 500 m² i stueetagen. Prisen for butiksareal i stueetagen vil normalt ligge 1.000 til 2.000 kr. højere end prisen for andre etagekvadratmeter. Det passer udmærket, at der kan være sket en stigning på cirka 500 kr. pr. etagekvadratmeter pr. år. Prisen i 2001 vil derfor formentlig kunne ansættes til cirka 4.000 kr. pr. etagekvadratmeter. I dag vil prisen grundet dårligere konjunkturer nok ligge på omkring 2.000 kr. pr. etagekvadratmeter. Forurening fra Åboulevarden skønnes ikke at have nogen indflydelse på prisen.

Tom Poulsen, der er arkitekt, har forklaret, at han fortrinsvis beskæftiger sig med erhvervsbyggeri. Han kan vedstå syns- og skønserklæringen af 3. juni 2003. Det forhold, at der skal bygges op ad en facade, vanskeliggør byggeriet. Grunden ville derfor ikke kunne sælges til hvem som helst. Efter hans opfattelse vil der selv med hensyntagen til flugtveje kunne bygges 700 m² i stueetagen. Uden hensyntagen til flugtveje ville der skønsmæssigt kunne bygges 1.190 m² i stueetagen. Ved besvarelsen af spørgsmål 3 om en eventuel nedsættelse af byggejordværdien på grund af krav til flugtveje, har han ikke været bekendt med kommunens nøjagtige krav til flugtvejsudgange. Man kan ikke på en byggeplads sikre sig, at flugtveje

over byggepladsens areal kan være tilgængelige til enhver tid. Derimod vil det formentlig være muligt at indrette flugtvejsadgang over byggepladsen ved konkrete på forhånd fastlagte arrangementer. Han har ikke ved besvarelsen af spørgsmålene lagt til grund, at flugtvejenes kapacitet skulle opretholdes uændret i byggeperioden, således som det er anført i aftalen mellem Frederiksbergbaneselskabet I/S, Frederiksberg Kommune og Forum København A/S (lejer) vedrørende byggeriet af metrostationen. Ved erklæringens afgivelse, herunder vedrørende omfanget af det færdige byggeri, er der taget hensyn til de af brandvæsenet stillede krav, som de fremgår af bilag til den nævnte aftale, dog som nævnt således at der kun kan etableres adgang over byggepladsen efter forudgående aftale herom. Han har i den forbindelse regnet med, at der kunne blive tale om fire store arrangementer under byggeperioden, der kunne nødvendiggøre en sådan adgang. Såfremt der blev stillet krav om flugtvejsadgang over byggepladsen én gang om måneden, ville dette ikke være realistisk. Han undersøgte ikke, om der kunne dispenseres fra flugtvejskravene under et byggeri, men havde dog forstået, at der tidligere var blevet dispenseret. Det er ikke muligt at besvare, om der ville kunne etableres alternative flugtveje under et byggeri.

Anbringender

Sagsøgeren har overordnet gjort gældende, at det i ekspropriationssager efter retspraksis ikke er tilstrækkeligt til at ændre resultatet af en taksationskendelse, at syn og skøn når til et andet resultat end Taksationskommissionen. En skønserklæring skal for at blive lagt til grund af domstolene ved afgørelsen af erstatningsspørgsmålet være specificeret og velbegrundet samt navnlig være underbygget af objektive bevisdata.

For så vidt angår hjemmelen til **fradrag for fordele** er det gjort gældende, at det helt klare udgangspunkt efter dansk erstatningsret er, at en skadelidt ikke har krav på at få dækket mere end sit tab, og at princippet, hvorefter der ved fastsættelse af ekspropriationserstatning skal ske fradrag for fordele, er i overensstemmelse med dette klare retlige udgangspunkt. Grundlovens § 73, stk. 1, hvorefter ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom uden mod fuldstændig erstatning, er hjemmel for fastsættelse af erstatning i ekspropriationssager. Der kan ikke herudover, og der bliver heller ikke fra lovgivers side stillet krav om hjemmel for, hvorledes ekspropriationserstatningen fastsættes, og princippet om fradrag for fordele er en erstatningsregel, der ikke er i strid med Grundlovens § 73, stk. 1. Indholdet af dansk erstatningsret er først og fremmest baseret på domstolenes praksis. I sager om fastsættelse af ekspropriationserstatning er udgangspunktet helt det samme - det er domstolene, der endeligt fastlægger ekspropriationserstatningerne. Denne fastlæggelse foretages først og fremmest med udgangspunkt i Grundlovens § 73, stk. 1. Der kræves som nævnt ikke herudover særlig lovgivning om erstatningens fastsættelse.

Taksationskommissionens henvisning til, at Ørestadsloven ikke indeholder særlig hjemmel til fradrag for fordele, er misvisende og fejlagtig. Ekspropriationsbestemmelsen i Ørestadslovens § 16 henviser kun til Ekspropriationsprocessloven, hvilket er helt sædvanligt i forbindelse med etablering af store offentlige anlægsprojekter, jf. eksempelvis også Øresundslovens § 16. Ekspropriationsprocessloven indeholder kun regler om selve ekspropriationsprocessen, hvilket også er formålet med loven, og loven indeholder således ingen erstatningsregler overhovedet.

Erstatningsberegningen og dens endelige fastsættelse har lovgiver bevidst overladt til domstolene.

At der ikke i Ekspropriationsprocesloven er nogen ekspropriationserstatningsregler overhovedet, forhindrer ikke de takserende myndigheder i ved udøvelsen af deres hverv at anvende sædvanlige ekspropriationserstatningsregler, hvilket både Ekspropriationskommissionen og Taksationskommissionen selvsagt også gør i vid udstrækning. Det har aldrig været anfægtet, at kommissionerne ikke skulle kunne dette. At kræve hjemmel til en bestemt ekspropriationsretlig erstatningsregel, nemlig fradrag for fordele og ikke alle mulige andre ekspropriationsretlige erstatningsregler, er et vilkårligt krav, der ikke giver mening.

Domstolene har derfor frie hænder til at fastsætte erstatningen efter deres vurdering, og sagsøger gør gældende, at da der er fordele ved placeringen af Forum Metrostation ved Forum, skal der ske et fradrag herfor i ekspropriationserstatningen.

Hvis landsretten måtte mene, at der alene er hjemmel til fradrag for specielle fordele og ikke generelle fordele, har sagsøgeren gjort gældende, at den fordel, der er tilflydt sagsøgte, er speciel eller særlig, og at det, man må se på, er selve realiteten. De ejendomssejere, der udover Forum er placeret i det område, hvor Forum Metrostation er placeret, kan ikke sammenlignes med Forumhallen. Forum skal sammenlignes med andre udstillings-, messe-, koncert- og sportshaller i Københavnsområdet. Sådanne haller findes ikke som naboer til Forum Metrostation. Forum kan ikke sammenlignes med Radiohuset, Handelshøjskolen, Niels Brocks Handelsskole og Teknisk Skole, således

0 som Taksationskommissionen misvisende og fejlagtigt har gjort det i sin kendelse.

0
Sagsøgeren har gjort gældende, at det i denne sag foretagne syn og skøn for så vidt angår spørgsmålet, om der er fordele for sagsøgte ved placeringen af Forum Metrostation ved Forum, i høj grad er underbygget af objektive bevisdata og velbegrundede oplysninger. Sagsøgte har således ved indgåelsen af købsaftalen med Frederiksberg Kommune medtaget bestemmelser om, at køber og sælger er enige om, at anlæg af Metro ved Forum kan forøge ejendommens værdi og har bl.a. fastlagt bestemmelser om deling af den økonomiske gevinst ved denne fordel. Aftalen om dette forhold er tinglyst ved deklaration på Forum-ejendommen. I Forum A/S' lejekontrakt med BC Travel ApS i forlængelse af købsaftalen med Frederiksberg Kommune er der ligeledes aftalemæssigt og fordelingsmæssigt taget højde for den værditilvækst, en tunnelbane måtte medføre for Forum. Derudover har Forum A/S som led i sin markedsføring af Forum brugt metrostationen som et betydeligt og positivt aktiv for Forum og hallens brugere. Ekspropriationskommissionen har i sin kendelse utvetydigt tilkendegivet den opfattelse, at der er endog meget store fordele ved etableringen af en Metrostation umiddelbart ved Forum. Desuden har den af Ekspropriationskommissionen udpegede sagkyndige erhvervsejendomsmægler i sine vejledende tilkendegivelser overfor Ekspropriationskommissionen givet udtryk for den opfattelse, at der er fordele. Endvidere anvender også Forums brugere (lejere) i betydeligt omfang tilstedeværelsen af metrostationen ved Forum i deres markedsføring af deres arrangementer i Forum. Forum er en udstillings-, messe-, sports- og koncerthal med plads til op mod 10.000 gæster på én gang, der gør behovet for gunstige transportmuligheder og infrastruktur til og fra Forum særlig påkrævet. Det er sam-

menfattende anført, at der har været og til stadighed er betydelige fordele for sagsøgte ved at få placeret en metrostation ved Forum.

Sagsøgeren har endvidere gjort gældende, at værdien af fordelene skal fastsættes til 1,5 mio. kr., uanset at værdien af fordelene utvivlsomt er væsentligt højere.

Om **størrelsen af arealerstatningen** har sagsøgeren gjort gældende, at det foretagne syn og skøn vedrørende værdien af det eksproprierede areal i modsætning til det før omtalte syn og skøn angående værdien af fordelene, ikke er understøttet af objektive bevisdata. Denne del af det foretagne syn og skøn er således ikke underbygget af oplysninger om sammenligningshandler overhovedet, uagtet at et sådant bevis er af væsentlig betydning, for at et syn og skøn skal kunne rokke ved Taksationskommissionens kendelse på dette punkt. Heroverfor står endvidere - i modsætning til syn og skøn vedrørende spørgsmålet, om der er fordele -, at både Ekspropriationskommissionen og Taksationskommissionen samt den efter Ekspropriationsproceslovens § 9 udpegede sagkyndige alle er enige om, at prisen for byggejord på det eksproprierede areal på ekspropriationstidspunktet var 2.000 kr. pr. etagekvadratmeter. Denne opfattelse står i modsætning til skønsmændenes opfattelse, efter hvilken værdien sættes til 2.500 kr. pr. etagekvadratmeter.

Skønsmændenes vurdering står således helt alene og er ikke underbygget. Det foretagne syn og skøn vedrørende arealerstatningen er efter gældende retspraksis i ekspropriationssager ikke tilstrækkeligt til at ændre Taksationskommissionens afgørelse på dette punkt.

Sagsøgte har endvidere bevisbyrden for, at den af Taksationskommissionen fastsatte erstatning ikke er udtryk for, at sagsøgte ikke har faet tilstrækkelig erstatning på dette punkt i sagen. Sagsøgte har ikke løftet denne bevisbyrde.

For så vidt angår **erstatning for ret til byggeri udover bebyggelsesprocenten** har sagsøgeren gjort gældende, at sagsøgte har fået den fulde værdi af det eksproprierede areal som byggejord erstattet, d. v. s. den fulde bebyggelsesprocent på 160 i henhold til den for området gældende lokalplan af det eksproprierede areal på 1.943 m² med tillæg af 447 m² svarende til i alt 3.824 etagekvadrater x 2.000 kr. Denne måde at beregne erstatningen på i ekspropriationssager anses i taksations- og retspraksis som fuldstændig erstatning. Sagsøgte har på trods heraf påstået, at sagsøgte herudover har krav på at få erstattet de etagekvadrater, som fysisk ville kunne bygges på det eksproprierede areal og altså uden hensyn til og udover den i lokalplanen fastsatte bebyggelsesprocent på 160.

Sagsøgtes synspunkt i denne henseende er i strid med taksations- og retspraksis. Situationen er hypotetisk og en uunderbygget nyskabelse i ekspropriationserstatningsretten. Sagsøgte har således fået erstattet værdien af alle de byggerettigheder, sagsøgte har mistet ved ekspropriationen og har derved ikke har lidt noget tab. Sagsøgte har endvidere den fulde bevisbyrde for ethvert påstået forhold i relation til påstanden om erstatning for ret til byggeri udover bebyggelsesprocenten. Denne bevisbyrde er ikke løftet.

Sagsøgeren har videre anført, at der på det eksproprierede areal var betydelige **begrænsninger**. Dette gjaldt både byggemodning og vanskeliggørelse og fordyrelse af

byggeri i en eventuel byggeperiode primært, fordi det eksproprierede areal altid, og altså også i en byggeperiode, skulle tjene til flugtareal for Forum. Dette negative og værdiforringende forhold ved det eksproprierede areal var ikke kendt ved ekspropriationen, og der blev ikke taget hensyn til det hverken i Ekspropriationskommissionens eller Taksationskommissionens kendelser.

Ifølge skønsrapport af 3. juni 2003 medfører dette forhold en værdiforringelse, der ansættes til 100.000 kr.

Efter sagsøgerens opfattelse er værdiforringelsen væsentligt større, men har dog med forbehold valgt alene at påstå sig tillagt beløbet på 100.000 kr. Forbeholdet består i, at hvis der ikke helt eller delvist gives sagsøgeren medhold i, at der skal ske fradrag for fordele i den sagsøgte tillagte erstatning, så skal sagsøgeren alligevel tillægges et beløb på 1,6 mio. kr. Dette skyldes, at værdiforringelsen af arealet med de begrænsninger, der er lagt på det, navnlig i en byggeperiode, utvivlsomt er væsentligt større end 100.000 kr.

Sagsøgte har indledningsvist bemærket, at anbringender til støtte for den selvstændigt nedlagte frifindelsespåstand overfor sagsøgerens krav er de samme, som gøres gældende for sagsøgtes selvstændige påstande.

Om beregningen af det **eksproprierede areals størrelse og prisfastsættelsen** herfor er det gjort gældende, at det eksproprierede areal af sagsøgte var erhvervet med henblik på at udnytte en byggeret på 5.140 m². Sagsøgte planlagde ved købet af Forum i 1994 selvstændig bebyggelse af arealet, hvilket Frederiksberg Kommune som sælger af aktiekapitalen i Forum A/S i 1994 var bekendt med. Frederiksberg Kommune havde endog en væsentlig interesse i udvikling og "forskønnelse" af indkørslen til kommunen fra København. Arealet mod Sct. Markus Alle er udlagt som biareal til Forums aktiviteter samt parke-

ringsarealer/parkeringshus, og har derfor en væsentlig mindre værdi end det eksproprierede areal. Etablering af væsentlige parkeringsarealer på ejendommen er nødvendig for at kunne gennemføre en supplerende bebyggelse. En reduktion af erstatningen pr. etagemeter kan alene omfatte kelderlokalerne, der i projektet er anført med 750 m². I øvrigt ville kelderetagen være en væsentlig forudsætning for mange brugere med henblik på arkiv, tekniske faciliteter etc.

Ved fastsættelse af arealerstatning skal der endvidere ikke skal ske fradrag for udokumenterede omkostninger i relation til byggemodning. Byggemodning og bebyggelse af pladsen mod Rosenørns Allé indeholder ikke andre problemer, end bebyggelse af andre arealer beliggende i bymæssige bebyggelser. Den eneste ulempe for fremtidigt byggeri knyttet til stationen er den etablerede lysprisme på forpladsen, der har til formål at give dagslys nede i selve stationen. Hensyntagen til flugtveje i byggeperioden indebærer alene mindre omkostninger af underordnet betydning for arealværdiansættelsen. Der er tale om et ideelt areal til bebyggelse i overensstemmelse med den foreliggende lokalplan. Ved fastsættelse af **byggeret** for arealet skal der ikke tages hensyn til lokalplanen fra 1996, som alene er etableret af hensyn til Metrostationen. Lokalplanen fra 1996 forbyder ikke bebyggelse med 5.140 m², idet sagsøgte bebyggelse af arealet, der nu er eksproprieret, udnyttelsesmæssigt skal behandles sammen med sagsøgte yderligere arealer. Endvidere kan byggeret til det eksproprierede areal op til 5.140 m² etableres gennem aftale mellem sagsøgeren og sagsøgte.

Hertil kommer, at arealets værdi efter ekspropriationens gennemførelse i 1996 er steget væsentligt. Sagsøgeren har gennem denne værdiforøgelse fået mere end kompensation for udgiften til erstatningen. Sagsøgeren selv har værdi-

ansat arealet højt, idet sagsøgeren har anvendt betydelige midler på "forstærkning" af stationen med henblik på etagebyggeri.

Endelig er det anført, at alene handelsværdien i februar 1997, som denne er fastslået af skønsmændene, giver sagsøgte fuld erstatning efter Grundlovens § 73.

Overfor sagsøgerens anbringende om, at erstatningen skal reduceres som følge af **fordele**, er det gjort gældende, at sagsøgeren ikke har dokumenteret, at anlæg af Metrostationen foran Forum betyder, at der er tillagt sagsøgte fordele. I den forbindelse bør der lægges vægt på, at Frederiksberg Kommune ikke har rejst krav om at modtage et beløb i medfør af deklarationens bilag 1, punkt 2.1 og 2, at sagsøgte ikke kan udleje Forum til en højere pris som følge af stationen, og at anlæg af stationen på visse måder kan medføre ulemper. Metrostationen har således medført, at øvrige trafiklinier er blevet reduceret. Endvidere har lejeren ikke registreret nogen økonomisk fordel knyttet til stationen. Forums værdi til enhver tid er afhængig af konjunkturerne, konkurrencesituationen samt behovet for en aktivitetshal af den pågældende type ud fra befolkningens ønsker, interesser m.v. Driften af Forum er endvidere 100 % afhængig af kvaliteten af de arrangementer, der placeres i Forum. I en hovedstad er det et selvfølgeligt krav, at alle områder fra det offentlige side forsynes med tilfredsstillende transportfaciliteter. Afslutningsvist er det om reduktion som følge af fordele gjort gældende, at ulemperne i byggeperioden (ca. 6 år) klart overstiger de eventuelle fordele, der ville kunne registreres i den efterfølgende periode.

Selv om landsretten måtte nå til det resultat, at der er fordele forbundet med metrostationen, kan der ikke ske fradrag herfor, idet der ikke er fornøden hjemmel hertil.

Vedrørende **renter** er det anført, at sagsøgeren ved tilbagebetaling af del af erstatningen ikke har hjemmel til at kræve anden rente end diskontoen fra ekspropriationstidspunktet og frem til sagens anlæg. Sagsøgeren kan først fra sagens anlæg kræve procesrente. Sagsøgeren har endvidere ikke givet noget rentepåkrav, der har relation til tiden før stævningens udtagelse. Sagsøgte er for så vidt angår eget krav berettiget til renter svarende til diskontoen fra ekspropriationstidspunktet og til procesrenter fra det/de tidspunkter, hvor de selvstændige påstande er nedlagt under sagens behandling for Østre Landsret.

Landsrettens begrundelse og resultat:

Landsretten finder ikke, at der ved de foreliggende oplysninger er tilstrækkeligt grundlag til at fastslå, at der er tilført Forum sådanne værdiforøgende fordele, at der bør ske fradrag herfor i ekspropriationserstatningen.

Landsretten har herved lagt vægt på, at Forum ikke i årene efter Metroens ibrugtagning har opnået højere besøgstal og efter det foreliggende ikke har opnået højere omsætning, trods årlige programmer svarende i det væsentlige til årsprogrammerne før Metroens ibrugtagning, hvortil kommer, at Forum i forvejen var rimelig centralt placeret med mange offentlige - navnlig busrutelinier. Der er således ikke grundlag for at fastslå, at Forum som følge af sin særlige funktion som udstillingshal mv. har opnået større besøgstal eller i øvrigt øget omsætning på grund af Metrostationen.

Den ved syn og skøn angivne stigning i værdien af Forum betragtet som et investeringsobjekt er begrundet i en skønnet "kvalitetsforbedring" af ejendommens infrastruktur, der "vil opfattes som en sikring af fremtiden mod lejetab og muligvis lejestigninger på lang sigt", således at "ejendommens troværdighed som investeringsobjekt øges". Sammenholdt med oplysningerne om besøgstal for Forum, og Carsten Højers forklaring om, at nærhed til Metroen generelt har medført værdistigninger, finder landsretten ikke, at der er ført det fornødne bevis for, at Forum har opnået en værdistigning, der er større, end hvad der kan antages at gælde for andre omkringliggende større ejendomme. Der findes derfor heller ikke ud fra denne betragtning at foreligge en sådan værdiforøgende fordel, der kan fradrages i den erstatning, der tilkommer Forum.

For så vidt angår ekspropriationserstatningens størrelse bemærkes om kvadratmeterprisen, at det af syns- og skønserklæringerne sammenholdt med syns- og skønsmændenes forklaringer fremgår, at de ikke har haft kendskab til konkrete handler i området. Det fremgår videre, at de ikke i forbindelse med værdiansættelsen i syns- og skønserklæringen af 16. maj 2001 har været opmærksom på, om der kunne ske en fuld udnyttelse af stueetagen grundet krav om flugtveje. Det findes herefter ikke godtgjort, at der ikke ved fastsættelse af en kvadratmeterpris på 2.000 kr. ydes fuldstændig erstatning.

Der findes endvidere ikke at være tilstrækkeligt grundlag for at foretage fradrag i erstatningen som følge af krav om flugtveje i Forums nordgavl. Landsretten har herved lagt vægt på, at etablering af flugtveje ifølge syns- og skønserklæringen af 3. juni 2003 ikke vil medføre en for-

mindskelse af den skønnede kvadratmeterpris, som herefter må formodes at kunne opnås, uanset eventuelt øgede byggeudgifter som følge af etablering af en eventuel midlertidig flugtvejsadgang over byggepladsen.

Landsretten finder endvidere ikke, at der foreligger sådanne oplysninger, der kan begrunde en tilsidesættelse af det af Taksationskommissionen foretagne skøn om fradrag for ekstraordinære byggemodningsomkostninger.

Om det eksproprierede areals omfang bemærkes, at kommuneplanens bebyggelsesprocent alene udgør en ramme for fastlæggelse af lokalplanen. Det lægges herefter til grund, at beregningen af mistet byggeretsareal skal ske ud fra en bebyggelsesprocent på 160 som fastsat i lokalplan nr. 93. Det lægges videre til grund, at der for så vidt angår den konkrete ejendom, alene kunne ske fuld udnyttelse af bebyggelsesprocenten på 160 ved at opføre et byggeri på det eksproprierede areal, idet den relativt lave Forumbygning var beliggende på størstedelen af grunden og ikke kunne nedrives, og idet der i henhold til den dagældende lokalplan alene kunne bygges et parkeringshus på den resterende ubebyggede del af grunden. Landsretten finder under disse omstændigheder, at de faktiske byggemuligheder som beregnet ved syn og skøn, og som også lå til grund for lokalplan nr. 93, må danne grundlag for beregningen af mistet byggeareal. Fastsættelsen af erstatningen findes herefter at burde beregnes ud fra et mistet byggeretsareal på 5140m², hvilket areal ligger indenfor rammerne af den for området vedtagne lokalplan.

Den samlede erstatning for arealafståelse, herunder mistet byggeret, findes herefter at kunne fastsættes på grundlag af mistet byggeareal på 5140 m² á 2000 kr. fratrukket ekstraordinære byggemodningsomkostninger på

1.498.000 kr. som fastsat af Taksationskommissionen, i alt 8.782.000 kr. Da der allerede er tillagt sagsøgeren 6.150.000 kr. i erstatning for arealafståelse og mistet byggeret, tilkommer der sagsøgeren yderligere 2.632.000 kr. I medfør af ekspropriationsprocesloven § 22 tillægges der renter som nedenfor anført.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Forum A/S frifindes for den af Frederiksbergbaneselskabet I/S nedlagte påstand.

Frederiksbergbaneselskabet I/S betaler inden 14 dage til sagsøgte, Forum A/S, 2.632.000 kr. med tillæg af renter 3,25 % p.a. fra den 5. februar 1997 til den 23. november 1999 og fra den 24. november 1999 til betaling sker med tillæg af procesrente.

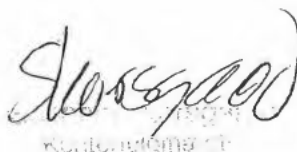
Inden 14 dage betaler Frederiksbergbaneselskabet I/S 200.000 kr. i sagsomkostninger til Forum A/S.

Frederiksbergbaneselskabet I/S skal herudover endeligt afholde samtlige udgifter til syn og skøn.

(Sign.)

Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsrets kontor, den
P.j.v.

16 MRS. 2005



Jørgen Pedersen