Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm

Kendelse

27. februar 2018
Sagsnr. TS82201-00011

Ejerne af matr.nr. Matr.nr. 1 **Utterslev, ejerlejlighed nr.** Adresse 1**,** Adresse 2 **og** Adresse 3 **og matr.nr.** Matr.nr. 2**, Utterslev, ejerlejlighed nr.** Adresse 4

Beliggende: Adresse og Adresse, 2400 København NV

mod

Københavns Kommune

Nedrivning af garager i forbindelse med Københavns Kommunens beslutning om byfornyelse af Frederiksgården. Ejerne ikke berettiget til erstatning.

Indledende oplysninger
Den 27. februar 2018, kl. 13.15 samledes Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm på Adresse, 2400 København NV. Til stede ved Overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, Peter Møgelvang-Hansen, København, de af regeringen udpegede medlemmer af Overtaksationskommissionen, Susanne Nielsen, Frederiksberg, Søren Kjerside Hansen, Haslev, samt de til forretningen udpegede kommissionsmedlemmer, Kim Helmersen, Hvidovre, og Keld Kristensen, Charlottenlund.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm af advokat Søren Stenderup Jensen på vegne af ejerne Lodsejer 1 og Lodsejer 2.

Københavns Kommune gav møde ved advokat Lars Carstens fra advokatfirmaet Horten.

Ejerne, Lodsejer 1 og Lodsejer 2, gav møde sammen med deres advokat Søren Stenderup Jensen fra SIRIUS Advokater. Tilstede var endvidere Adam Riis Livoni, erhvervspraktikant hos SIRUS Advokater.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Line Lage. Tilstede var endvidere sekretær Marianne Rindom fra Taksationssekretariatet.

Ligesom i sagsnr. TS82201-00012 angår nærværende sag erstatning for tab af garager i Frederiksgården, Adresse, 2400 København NV. Sagerne blev med parternes samtykke behandlet samlet under Overtaksationskommissionens forretning den 27. februar 2018.

Mødet indledtes med besigtigelse af Frederiksgården. Kommissionen konstaterede, at størstedelen af garagerne i gården er revet ned, og at der er etableret en fælles grøn gårdhave. De resterende garager er omdannet til cykelparkering. Ejerne forklarede, hvordan

der i gården før byfornyelsen havde været flere rækker af garager, som fulgte bygningsskellene i gården.

Efter besigtigelsen fortsatte mødet ved Horten Advokatpartnerselskab, Philip Heymans Alle 7, 2900 Hellerup, hvor parterne fremførte deres synspunkter i sagen.

Sagens oplysninger
Den 9. oktober 2014 vedtog Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune en byfornyelsesbeslutning for ejendommene Adresse . Som led i byfornyelsesprojektet blev garagerne i Frederiksgården revet ned eller omdannet til cykelparkering. Formålet med byfornyelsesprojektet var at skabe en fælles gårdhave indrettet til ophold og leg for beboerne.

Nærværende sag vedrører erstatning for nedrivning af fire garager i Frederiksgården. De tre garager (ejerlejlighed Adresse 1, Adresse 2 og Adresse 3) hørte til hovedejendommen Adresse , matr. nr. Matr.nr. 1, Utterslev, mens den sidste garage (ejerlejlighed nr. Adresse 4) hørte til hovedejendommen Adresse , matr.nr. Matr.nr. 2, Utterslev. Garagernes ejerandele var fordelt 50/50 mellem Lodsejer 1 og Lodsejer 2 .

Det fremgår af tingbogsattester dateret den 27. september 2016, at hovedejendommene, matr. nr. Matr.nr. 1 og matr. nr. Matr.nr. 2 Utterslev, København, beliggende Adresse og Adresse, er opdelt i ejerlejligheder, og at de enkelte garager udgjorde individuelle ejerlejligheder.

Af tingbogsattesterne fremgår endvidere, at det samlede grundareal for ejendommen matr. nr. Matr.nr. 1 udgør 490 m^2 og det samlede grundareal for ejendommen matr. nr. Matr.nr. 2, udgør 493 m^2.

Af tingbogsattesterne og BBR-meddelelserne angående garagerne fremgår det blandt andet, at de tre garager (ejerlejlighed Adresse 1, Adresse 2 og Adresse 3) blev erhvervet af ejerne for 120.000 kr. pr. stk. Skøderne var tinglyst den 1. februar 2006. Den sidste garage (ejerlejlighed Adresse 4) blev erhvervet af ejerne for 55.000 kr. Skødet blev tinglyst den 26. juli 2006.

Alle garagerne var opført i 1957 og havde et areal på 13 m^2. Ydervæggene bestod af mursten, og tagdækningen var af tagpap.

Ejendoms- og grundværdien for de tre garager (ejerlejlighed Adresse 1, Adresse 2 og Adresse 3) udgjorde, jf. tingbogsattesten af den 27. september 2016, henholdsvis 39.000 kr. og 19.300 kr. Ejendoms- og grundværdien for den sidste garage (ejerlejlighed Adresse 4) udgjorde, jf. tingbogsattesten af den 27. september 2016, henholdsvis 39.000 kr. og 21.000 kr.

Der er den 23. december 1960 tinglyst følgende deklaration på ejendommene:

> ”(…) *vedrørende opførelse af garager m.v. er bl.a. tilknyttet de betingelser,*
>
> > *at garagerne på matr.nr.* Matr.nr. 2 *og* Matr.nr. 2 *Utterslev ved ejerens foranstaltning og på hans bekostning skal fjernes, når som helst magistraten efter den 1. januar 1977 måtte forlange det,*

at disse garager kun må anvendes til personautomobiler og personmotorcykler, tilhørende beboere i den omliggende boligbebyggelse, og kun efter forud indhentet tilladelse fra magistratens 4. afdeling til garagering af andre køretøjer,

(...)"

Taksationskommissionens afgørelse af 10. april 2017
I afgørelsen udtalte Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet følgende om matr. nr. Matr.nr. 1, Utterslev, ejerlejlighed nr. Adresse 1, Adresse 2 og Adresse 3 og matr. nr. Matr.nr. 2, Utterslev, ejerlejlighed nr. Adresse 4:

"Deklarationen, der er tinglyst på ejendommen, skal respekteres af klagerne. Det betyder, at klagerne ikke kan få ret som påstået.

Til dækning af klagernes udgift til advokat tilkendes 25.000 kr., der skal betales af Københavns Kommune.

(...)

Thi bestemmes

***Københavns Kommune** skal ikke betale erstatning til* Lodsejer 1 *og* Lodsejer 2 .
(...)

Københavns Kommune skal betale 25.000 kr. til Lodsejer 1 *og* Lodsejer 2 .

(...)"

Parternes påstande og synspunkter
På vegne af ejerne fastholdt advokat Søren Stenderup Jensen påstandene nedlagt for Taksationskommissionen. Ejernes advokat nedlagde således principal påstand om tilkendelse af erstatning på 620.000 kr. svarende til garageværdien. Subsidiært 496.000 kr. svarende til lejeværdien og mere subsidiært et af Overtaksationskommissionen fastsat beløb med tillæg af rente fra 15. oktober 2014.

Herudover nedlagde ejernes advokat påstand om 25.000 kr. i godtgørelse for sagkyndig bistand ved Overtaksationskommissionen.

Lars Carstens nedlagde på vegne af Københavns Kommune principal påstand om stadfæstelse af Taksationskommissionens kendelse af 10. april 2017, hvorefter ejerne ikke er berettiget til erstatning. Subsidiært nedlagdes påstand om, at Taksationskommissionen fastsætter erstatningen ud fra en skønsmæssig vurdering efter byfornyelseslovens regler.

Til støtte for de nedlagte påstande henviste ejernes advokat, Søren Stenderup Jensen, til sine indsendte indlæg af 1. december 2016, 21. februar 2017 og 7. februar 2018.

Ejernes advokat bemærkede indledningsvis, at Taksationskommissionens begrundelse for ikke at tilkende Lodsejerne erstatning er helt lakonisk, hvilket gør det svært at forstå, hvad der ligger bag Taksationskommissionens kendelse.

Med hensyn til deklarationen bemærkede ejernes advokat, at kommunen i en årrække har accepteret, at garagerne har været anvendt i strid med deklarationen, og at kommunen på intet tidspunkt forud for skrivelsen af 8. oktober 2016 har påberåbt sig deklarationen. Kommunen har kunnet kræve garagerne nedrevet siden 1977, hvilket ikke er sket. Ligeledes har kommunen ikke sikret sig, at garagerne kun blev anvendt af ejendommens beboerkreds. Selv ikke ved ekspropriationen har kommunen gjort brug af retten til at forlange garagerne nedrevet.

Det anførtes, at kommunen som følge af de mangeårige deklarationsstridige anvendelser af garagerne har fortabt retten til at påberåbe sig deklarationen. Det bemærkedes endvidere, at kommunen selv ved gennemførelsen af byfornyelsen valgte at se bort fra de lyste byrder, og anmodede om at overtage og få takseret garagerne ud fra deres ejendomsværdi.

Det anførtes, at garagerne udgør ejendomme, jf. grundlovens § 73, hvorfor Lodsejerne har krav på fuld erstatning.

Hvad angår garagernes værdi henvistes til to ejendomsvurderinger af garagerne fra 2009 og 2010 foretaget af DTZ Egeskov & Lindquist samt en række salgsannoncer for tilsvarende garager i København Ø, NV og Frederiksberg. I ejendomsvurderingerne fra DTZ Egeskov & Lindquist fremgår det, at den samlede salgspris for seks garager udgjorde 930.000 kr. Det anførtes på baggrund heraf, at salgsprisen for de fire garager udgør 620.000 kr., svarende til 155.000 kr. pr. stk. Det er ejernes opfattelse, at deklarationen er indgået i ejendomsvurderingerne, hvorfor prisen er retvisende. Det anførtes endvidere, at de fremlagte salgsannoncer på tilsvarende garager, hvor udbudsprisen varierer mellem 179.900 – 250.000 kr., bekræfter garagernes værdi i fri handel. Der henvistes særligt til en vurdering fra 2011 foretaget af Nybolig, hvor udbudsprisen for en anden garage i Frederiksgården blev vurderet til 250.000 kr. - også her er det ejernes opfattelse, at deklarationen er indgået i vurderingen.

Der henvistes endvidere til salget af to garager i 2013. Her solgte Lodsejerne garagerne for en samlet pris af 150.000 kr. Det anførtes, at køber var bekendt med deklarationen, hvorfor salgsprisen er retvisende for garagernes værdi.

Der fremlagdes endvidere en artikel om prisniveauet for p-pladser i København fra august 2008. Det fremgår af artiklen, at garager eller p-pladser typisk handles for mellem 350.000 og 500.000 kr. Det anførtes, at artiklen understøtter vurderingerne foretaget af DTZ Egeskov og Lindquist.

Ejernes advokat bestred endvidere kommunens påstand om, at garagerne var dårligt vedligeholdt. Det anførtes, at Lodsejerne s garager var godt vedligeholdt med tagpap, porte og elinstallationer mv. Der henvistes til vurderingerne foretaget af DTZ Egeskov &

Lindquist samt fremlagt billedmateriale. Det bemærkedes, at kommunes påstand om det modsatte er udokumenteret.

Hvad angår den subsidiære påstand, henvistes til, at det samlede lejebeløb, fradraget fællesudgifter og ejendomsskatter, udgør 49.600 kr. pr. år. Kapitaliseres der med en faktor 10, udgør påstandsbeløbet 496.000 kr.

Ejernes advokat fremlagde en række annoncer for leje af tilsvarende garager, der viser en månedlig leje på mellem 1.000 kr. - 1.300 kr., hvilket svarer til niveauet for den månedlige leje for garagerne på Adresse , som DTZ Egeskov & Lindquist vurderede til 1.200 kr., inkl. moms. Det bemærkedes endvidere, at det er meget svært at finde en p-plads i området, og der henvistes til p-priserne for parkeringspladser på Nørrebro.

Det oplystes endvidere, at Københavns Kommune har opkrævet ejendomsskat fra ejerne af garagerne. Kommunen har således anerkendt garagernes faktiske værdi, hvilket skal afspejles i Lodsejerne s erstatning.

Til støtte for kommunens påstande henviste advokat Lars Carstens til sine indsendte indlæg af 5. oktober 2016, 16. februar 2017 og 13. februar 2018.

Med hensyn til den principale påstand anførte kommunens advokat, at ejerne af garagerne var forpligtet af den tinglyste deklaration, hvorfor kommunen siden 1. januar 1977 har kunnet forlange garagerne nedrevet. Det understregedes, at Københavns Kommune ikke har mistet retten til nedrivning på grund af passivitet: Man kan ikke nedrive garagerne flere gange. Ejerne bør i stedet være glade for, at de har haft garagerne i mere end 30 år ekstra. Det bemærkedes, at alternativet til deklarationen var et afslag på ansøgningen om tilladelse til at opføre garagerne. Med den tinglyste deklaration blev der skabt en fleksibilitet, således at garagerne har kunnet eksistere, indtil et andet behov blev aktuelt.

Hvad angår deklarationens anden del (garagerne må kun anvendes af ejendommens beboere), bemærkede kommunens advokat, at kommunen ikke har en tilsynspligt. Ejerne har således selv været pligtige til at overholde deklarationen. En eventuel relevant passivitet fra kommunens side med hensyn til at reagere på ejernes manglende overholdelse af deklarationens anden del kan ikke medføre, at deklarationen anses for bortfaldet i sin helhed.

Med hensyn til den subsidiære påstand anførtes det, at erstatningsfastsættelsen skal tage udgangspunkt i brugsværdien for ejeren. Der vil som udgangspunkt være basis for en erstatning svarende til 10 x den mistede årlige lejeindtægt, jf. Ugeskrift for Retsvæsen 2008 s. 1434 H. Det bemærkedes endvidere, at den begrænsede kreds af lovlige lejere og deklarationen i dens helhed skal tages i betragtning, når lejen fastsættes. Det er endvidere kommunens opfattelse, at garagerne ikke var i en særlig god stand.

Kommunens advokat bemærkede, at ejendomsvurderingerne foretaget af DTZ Egeskov & Lindquist, Nyboligs vurderingsrapport vedr. garagen i samme baggård og salgsprisen på 150.000 kr. fra salget i 2013 ikke er retvisende ift. garagernes værdi. Efter kommunes opfattelse har deklarationen ikke været inddraget i grundlaget for vurderingerne, hvorfor

prisen er sat for højt. Den begrænsede kreds af lovlige lejere og nedrivningsbestemmelsen påvirker salgsprisen negativt.

Hvad angår lejeniveauet og salgspriserne, bemærkede kommunens advokat endvidere, at de af modparten fremførte salgs- og lejeannoncer ikke er sammenlignelige med garagerne i nærværende sag. Der henvistes bl.a. til garagernes beliggenhed, stand og det forhold, at annoncerne ikke angiver den endelige leje/salgspris. Det bemærkedes endvidere, at Adresse ligger i en gul parkeringszone, hvor det er gratis at parkere. Zonediskussion er således uden betydning i nærværende sag.

Det anførtes, at der skal betales erstatning fra det tidspunkt, ekspropriationen blev meddelt, dvs. den 22. oktober 2014. Ydermere skal der først tillægges renter fra det tidspunkt, brugen af garagerne ophørte.

Kommunens advokat oplyste endvidere, at der tidligt i forløbet ved en fejl blev givet erstatning til nogle af garageejerne. Dette skete, da kommunens rådgiver havde overset deklarationen. Kommunen har anmeldt et erstatningskrav i rådgivernes likvidationsbo.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse
Det lægges til grund, at deklarationen bl.a. havde til formål at lette senere tilvejebringelse af fælles friarealer for ejendommenes beboere. Ifølge den tinglyste deklaration var ejerne forpligtede til ved egen foranstaltning og for egen bekostning at fjerne garagerne, når som helst kommunen efter den 1. januar 1977 måtte forlange det. De foreliggende oplysninger giver ikke holdepunkt for at antage, at ejernes forpligtelse til at efterleve deklarationen er bortfaldet på grund af kommunens passivitet eller af andre grunde. Overtaksationskommissionen finder derfor ikke, at ejerne har krav på erstatning for kommunens overtagelse af garagerne. Den omstændighed, at kommunen, i stedet for at aktivere deklarationens bestemmelse om garagernes fjernelse for ejernes bekostning, har eksproprieret garagerne med hjemmel i byfornyelsesloven, kan efter Overtaksationskommissionens opfattelse ikke begrunde et andet resultat.

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til byfornyelseslovens § 46, sammenholdt med vejloven.

Københavns Kommune betaler til ejerne, Lodsejer 1 og Lodsejer 2 , 35.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand i forbindelse med sagens behandling for begge kommissioner, jf. vejlovens § 110.

Københavns Kommune betaler udgifterne til sagens behandling for begge kommissioner, bortset fra vederlag til kommissionernes formænd og sekretærer, jf. vejlovens § 111, stk. 2.

Peter Møgelvang-Hansen

Søren Kjerside Hansen
Keld Kristensen

Susanne Nielsen
Kim Helmersen

Søgsmål vedrørende erstatning skal være anlagt senest – måneder efter modtagelse af denne kendelse, jf. byfornyelseslovens § 46, stk. 4.

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg den 11. april 2018



Marianne Rindom
Kontorfunktionær