Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm

Kendelse

15. maj 2019
Sagsnr. TS82201-00001

Ejeren af matr.nr. Matr.nr. **Udenbys Klædebo Kvarter, København**
(Lodsejer
tidl. Lodsejer **)**

Beliggende: Adresse , 2200 København N

mod

Københavns Kommune

Spørgsmål om erstatningstilkendelse i forbindelse med Københavns Kommunes overtagelse af privat fællesvej som kommunevej. Ingen erstatning for arealafståelse. Erstatning for mistet byggeret fastsat til 2,1 mio. kr.

Indledende oplysninger
Den 15. maj 2019, kl. 09:00 samledes Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm i mødelokale hos Nielsen Nørager, Frederiksberggade 16, 1459 København K. 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 Migge Hoffmann, Designment, på vegne af den tidligere ejer Lodsejer . Advokat Nikolaj Kjær har i e-mail af 17. september 2018 meddelt Taksationssekretariatet, at der som led i et generationsskifte er sket en familieoverdragelse af ejendommen fra Lodsejer til Lodsejer . Det oplystes endvidere, at Nikolaj Kjær fremover repræsenterer Lodsejer i sagen.

Nuværende ejer Lodsejer mødte sammen med tidligere ejer Lodsejer og advokat Nikolaj Kjær fra Aumento Advokatfirma.

For Københavns Kommune mødte chefkonsulent i Københavns Kommune Teknik og Miljøforvaltningen, Annette Christiansen, sammen med advokat Henrik Sauer og advokat Anders Valentiner-Branth, begge fra Nielsen Nørager Advokatpartnerselskab.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Signe Baumgardt.

Sagen var oprindeligt berammet til den 22. februar 2019, kl. 09:00. Overtaksationskommissionen mødte da på adressen Adresse , 2200 København N. Fremmødt var endvidere advokat Anders Valentiner-Branth, advokatfuldmægtig Claus Pilgård og juridisk sekretær Line

Lage. På grund af akut sygdom anmodede Claus Pilgård på vegne af ejerens advokat, Nikolaj Kjær, om, at forretningen den 22. februar 2019 aflystes. Overtaksationskommissionen imødekom anmodningen om aflysning, dog foretog Overtaksationskommissionen en besigtigelse af ejendommen. Såvel Københavns Kommune som ejerens advokat har i emails af den 1. marts 2019 indvilliget i, at der ikke foretages en ny besigtigelse den 15. maj 2019. Forretningen den 15. maj 2019 begyndte således direkte i mødelokalet, hvor parterne havde mulighed for at fremlægge deres synspunkter i sagen.

Sagens oplysninger
Københavns Kommune traf den 9. oktober 2006 afgørelse om at optage Adresse som kommunevej. Beslutningen blev truffet i medfør af daværende § 23, stk. 1, 2. pkt. i lov om offentlige veje, i det væsentlige svarende til nuværende § 15, stk. 1, 2. pkt. Af afgørelsen fremgår, at Adresse inden optagelsen som kommunevej havde status som privat fællesvej, jf. dagældende § 2, stk. 1, i lov om private fællesveje. Afgørelsen blev meddelt Lodsejer og Lodsejer den 9. oktober 2006.

Kommunens afgørelse er truffet med henblik på at realisere kommunens parkeringsstrategi vedtaget af Borgerrepræsentationen i juni 2005. Parkeringsstrategiens overordnede formål er at forbedre parkeringsforholdene i Københavns Kommune, især i de indre brokvarterer, hvor beboerne skal have bedre muligheder for at finde en ledig parkeringsplads. Strategien har endvidere til formål at begrænse antallet af parkerede biler, der på sigt er en barriere for udviklingen af et mere attraktivt bymiljø, at begrænse stigningen i biltrafikken i de kommende år, at afhjælpe trængsels- og miljøproblemer ved afvikling af myldretidstrafikken samt at begrænse biltrafik og dagparkering i de tætte bykvarterer.

I breve af 6. november og 15. december 2006 har ejeren påklaget Københavns Kommunes afgørelse af 9. oktober 2006 til Vejdirektoratet. I afgørelse af 14. november 2007 har Vejdirektoratet truffet afgørelse om, at kommunens afgørelse om at optage Adresse som kommunevej er lovlig, herunder at kommunen med rette havde anset vejen som en privat fællesvej, og at afgørelsen er lovligt begrundet i hensynet til at opnå hensigtsmæssige parkeringsforhold. Vejdirektoratets afgørelse er ikke blevet indbragt for domstolene.

Ejerens advokat har den 20. februar 2012 indbragt Københavns Kommunes afgørelse af 9. oktober 2006 for Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet med krav om erstatning.

Taksationskommissionens afgørelse af 11. maj 2016
I afgørelsen udtalte Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet følgende:

> *"**Kendelse***
> *Indledningsvist finder kommissionen anledning til at bemærke, at* Adresse *var at betragte som en privat fællesvej på det tidspunkt, hvor kommunen besluttede at optage den som kommunevej og ikke, som anført af klageren, et grundstykke, som ejerne kunne råde over efter aftale.*
>
> Lodsejer *skal ved kommunens overtagelse af* Adresse *afstå klagerens andel af vejarealet i gaden.*

Det forhold, at Lodsejer *skal afstå arealer ved ændringen af gadens status kan efter fast praksis ikke bevirke, at der skal tilkendes erstatning for arealafståelse. Overtagelse af en privat fællesvej som kommunevej betragtes efter fast praksis som en erstatningsfri regulering, idet grundejerne almindeligvis ikke påføres et tab ved, at gaden ændrer status. Dertil kommer, at mulige ulemper anses opvejet ved de fordele, der består i, at grundejerne ikke længere skal deltage i udgifterne til gadens vedligeholdelse.*

Der kan undtagelsesvist ydes erstatning, såfremt klageren kan påvise, at kommunens overtagelse af vejen har medført særlige ulemper.

Klageren har ikke påvist, at der er påført særlige ulemper ved gadens ændrede status. Der er derfor ikke grundlag for at tilkende ulempeerstatning.

Klageren har ej heller dokumenteret, at han har lidt et tab som følge af den ændrede status. I den forbindelse har kommissionen blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at han har haft ret til at etablere parkeringspladser med privat betalingsanlæg, ligesom han ikke har godtgjort, at den ændrede status har forhindret klageren i at realisere aktuelle og konkrete udviklingsprojekter.

Efter det anførte kan kommissionen ikke give klagere medhold i påstanden om erstatning.

Til dækning af klagerens udgifter til advokat tilkendes et beløb på 10.000 kr., som er fastsat på baggrund af sagens genstand og karakter.

Thi bestemmes

Der ydes ikke Lodsejer *erstatning som følge af Københavns Kommunes overtagelse af* Adresse *som kommunevej.*

Københavns Kommune skal i godtgørelse for udgifter til advokat til Lodsejer *betale 10.000 kr.*

Københavns Kommune skal betale taksationskommissionens udgifter ved behandling af sagen, bortset fra vederlag til kommissionens formand og sekretær, jf. vejlovens § 62, stk. 2."

Besigtigelse af ejendommen

Overtaksationskommissionen besigtigede den 22. februar 2019 ejendommen udefra, herunder parkeringspladserne, vejarealet samt fællesarealet tilstødende ejendommen.

Kommunens advokat, Anders Valentiner-Branth, belyste indledningsvis sagen ved hjælp af kortmateriale og bemærkede, at der mistes byggeret på ejendommen som følge af optagelsen til kommunevej, og at der er uenighed mellem parterne om, hvor mange parkeringspladser der mistes. Det bemærkedes desuden, at de øvrige ejendomme, der støder op til vejarealet, ikke har klaget over vejens optagelse til kommunevej.

Parternes påstande

Advokat Nikolaj Kjær nedlagde på vegne af ejer Lodsejer følgende påstande:

1. Københavns Kommune tilpligtes at anerkende, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen beliggende Adresse, 2200 København N, matr. nr. Matr.nr., bibeholder den til enhver tid værende byggeret i forhold til ejendommens tinglyste areal forud for den offentlige overtagelse af arealet. Arealet udgør i alt 1.358 m^2.

   Subsidiært tilpligtes Københavns Kommune at betale klager 18.585.000 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra datoen for den offentlige overtagelse.

2. Københavns Kommune tilpligtes at betale klageren 3.250.000 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra datoen for den offentlige overtagelse af arealet.

   Subsidiært tilpligtes Københavns Kommune at betale 2.592.000 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra datoen for den offentlige overtagelse af arealet.

   Tertiært tilpligtes Københavns Kommune at betale klager 500.000 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra datoen for den offentlige overtagelse af arealet.

3. Københavns Kommune tilpligtes at betale klager et af Overtaksationskommissionen skønsmæssigt fastsat beløb til erstatning for forøgede støj og gener henført til den offentlige overtagelse af arealet, med tillæg af sædvanlig procesrente fra datoen for den offentlige overtagelse af arealet.

Advokaterne Anders Valentiner-Branth og Henrik Sauer påstod på vegne af Københavns Kommune stadfæstelse af Taksationskommissionens afgørelse af 11. maj 2016, og frifindelse for de af klageren nedlagte erstatningspåstande.

Parternes synspunkter

Advokat Nikolaj Kjær indledte på vegne af ejer Lodsejer, med uddybende og supplerende bemærkninger til de tidligere fremsendte klageskrifter og uddybede spørgsmålet om ekspropriation og erstatningsfri overdragelse samt følgende tre emner:

1. *Mistet byggeret*
2. *Parkeringspladser*
3. *Ulempeerstatning*

Som yderligere materiale til understøttelse af påstandene havde Nikolaj Kjær til forhandlingen medbragt en materialesamling indeholdende praksis og litteratur.

Der blev afgivet forklaring af den tidligere ejer af ejendommen, Lodsejer, der i det hele vedstod den forklaring, han havde afgivet for Taksationskommissionen med den tilføjelse, at han

ville have klaget over Vejdirektoratets afgørelse af 14. november 2007, men grundet sin kones død ikke fik det gjort.

Til støtte for ejerens påstande henviste advokat Nikolaj Kjær til ejerens indlæg af 30. april 2017, og sit sammenfattende klageskrift af 11. februar 2019, som på en række punkter blev uddybet i det mundtlige indlæg.

Indledningsvis henviste Nikolaj Kjær til, at der foreligger ekspropriation, når der sker en offentlig, ikke frivillig, overtagelse af den fuldstændige ejendomsret. I denne sag må der også være tale om ekspropriation efter grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt., hvorfor der kræves fuld erstatning for alle ejerens tab. Der henvistes bl.a. til, at samfundets interesser i at udvikle den almindelige infrastruktur ikke kan begrunde, at enkelte ejere af fast ejendom skal bære byrden. Nikolaj Kjær henviste også til matrikelkort fra Stadskonduktørens kontor af 18. december 1906 (sagens bilag B) samt deklaration af 18. oktober 1929 (sagens bilag D) med angivelse af den til enhver tid påtaleberettigede. Deklarationen af 18. oktober 1929 forpligtede ikke ejeren til at lade arealet bestå som vejareal, så længe det blot tillod en fri og uhindret færdsel til de nuværende ejendomme.

Endvidere blev gjort gældende, at tidligere taksationskommissionspraksis om manglende erstatningspligt ved offentlig overtagelse af privat fællesvej ikke kan anvendes i den foreliggende sag, hvor der ikke blot er tale om en overgang fra privat fællesvej til kommunevej, men om videregående følger i form af mistet byggeret, mistede parkeringspladser samt øgede gener.

Ad 1: Mistet byggeret.

Nikolaj Kjær henviste til § 5, stk. 1, litra a, i lokalplan nr. 128 (sagens bilag 15), hvoraf fremgår, at byggeprocenten ikke må overstige 140. Udskrifter af Tingbogen vedlagt klagerens indlæg af 11. februar 2019 viser, at der den 2. august 2016 var registreret et areal på 1358 m^2, samt at der den 8. februar 2019 er angivet et areal på 1063 m^2, dvs. en formindskelse af ejendommens areal med 295 m^2, som skyldtes vejarealets overgang til kommunevej.

Dette blev sammenholdt med lokalplanens § 5, hvor bebyggelsesprocenten ikke må overstige 140. Det blev gjort gældende, at Københavns Kommunes ekspropriation af arealet har medført et tab af mulig bebyggelse på 413 m^2 (295 m^2 x 1,4). Der blev herved henvist til, at byggeretten kunne udnyttes ved at bygge i højden.

Det blev gjort gældende, at ejeren som følge heraf har lidt et tab på 45.000 kr. pr. m^2 for de i alt 413 m^2, dvs. i alt 18.585.000 kr., som udgør ejerens subsidiære version af påstand 1. Til støtte herfor henvistes til KFE 2004.176, som uanset at arealet var vurderet til 0 kr., bestemte, at der skulle ydes erstatning for det forhold, at det eksproprierede areal ikke længere kunne indgå i beregningen af byggeretten.

Ejerens principale version af påstand 1 (anerkendelsespåstanden) blev begrundet med, at ejeren herved ville blive stillet, som om ekspropriationen ikke havde fundet sted; ikke ved kompensation af tabet, men in natura, derved at Kommunen giver ejeren dispensation, som sikrer bibeholdelse af den hidtidige byggeret. Denne løsning ville ifølge ejeren være forbundet med færrest omkostninger for begge parter,

Ad 2: Parkeringspladser – privat parkeringsordning
Det blev gjort gældende, at ejeren har mistet parkeringspladser og dermed indtægtsmuligheder, idet ejeren tidligere havde haft ret til samt mulighed for at disponere over arealet, bl.a. til parkeringsformål. Ejeren havde haft en berettiget forventning om, at der kunne etableres en privat parkeringsordning på arealet. Der henvistes til korrespondance med Kommunens Byggesagsafdeling angående etablering af en parkeringsordning på vejarealet. I et svar af 13. august 2002 fra byggesagsafdelingens 1. kontor (bilag 2 til klagerens e-mail af 30. april 2017), blev det konkluderet, at kontoret ikke ville kunne påtale etableringen af en parkeringsordning i henhold til byggelovgivningen eller planloven. I skrivelse af 1. august 2002 fra Kommunens Bygge- og Teknikforvaltning, Plan & Arkitektur (bilag 3 til klagerens e-mail af 30. april 2017) udtaltes, at klageren ikke havde hjemmel til egenhændigt at etablere en parkeringsordning for passagen, uden at den godkendes af de øvrige berørte parter. Ifølge ejerens advokat. havde disse skrivelser givet ejeren en sådan berettiget forventning om, at der lovligt kunne oprettes en parkeringsordning, som ville være en indtjeningskilde for ejeren.
Der henvistes endvidere til, at det måtte have været klart for alle parter under besigtigelsen til Overtaksationskommissionens behandling af sagen, at der er plads til mere end 6 parkeringspladser på vejstykket på Adresse . Det gøres gældende, at der minimum var tale om 14-18 mulige parkeringspladser på vejstykket.

Subsidiært blev gjort gældende, at det har forringet ejendommens værdi, at der nu ikke længere er adgang til fri parkering.

Ad 3: ulempeerstatning
Det blev henvist til, at der er mere støj som følge af, at vejen nu er "åben" for offentligheden og for flere bilister, som ønsker at parkere der.

Advokaterne Anders Valentiner-Branth samt Henrik Sauer gjorde på Kommunens vegne gældende, at der i det hele savnes retligt grundlag for at pålægge Kommunen at betale erstatning.
Til støtte for Kommunens standpunkt henvistes til de synspunkter, der er gjort gældende i Kommunens indlæg af 6. februar 2014 for Taksationskommissionen og indlæg af 17. september 2018, som på en række punkter blev uddybet i det mundtlige indlæg.

Det blev generelt gjort gældende, at Overtaksationskommissionen, såfremt den mod forventning måtte nå frem til, at der skal ydes ejeren en erstatning, skal fastsætte erstatningen med udgangspunkt i forholdene på ekspropriationstidspunktet i 2006.

Ad. 1: Mistet byggeret
Kommunen erklærede sig enig i, at vejovertagelsen har formindsket arealet af ejerens ejendom med 295 m^2, og at byggeprocenten uændret er 140.

Med henvisning til, at der ikke var igangværende planer eller oplyste projekter på ejendommen ved overtagelsen, og at hypotetiske planer fra ejerens side ikke kan danne grundlag for erstatning, blev det gjort gældende, at der ikke kan tillægges ejeren erstatning for mistet byggeret. Det ville efter Kommunens opfattelse have stillet sig anderledes, såfremt ejeren var blevet frataget konkrete byggemuligheder. I mangel af konkrete projekter, som kan begrunde en berettiget forventning, er der efter Kommunens opfattelse ikke grundlag for at tilkende erstatning for

mistet byggeret. Det blev endvidere bemærket, at realisering af byggeprojekter forudsætter en række tilladelser, som en lodsejer ikke kan tage for givne. Tabet er hypotetisk.

Ad 2: Parkeringspladser

Der blev gjort gældende, at de af ejeren påberåbte skrivelser fra Københavns Kommunes Bygge- og Teknikforvaltning, Plan & Teknik, og fra Byggesagsafdelingens 1. kontor, vedrørte andre problemstillinger end den fremlagte og ikke kan bruges til at belyse en rådighedsret over arealet, da de ikke direkte omhandler det emne. Etablering af en parkeringsordning er betinget af tilladelse fra Kommunen og politiet. I nærværende sag er det ikke dokumenteret, at ejeren har indgivet en sådan ansøgning; selv om en ansøgning måtte være indsendt, er det ikke det samme som en tilladelse. Henrik Sauer henviste herved til sag 1/2008 afgjort af Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm i en stort set identisk sag. Kommunen gjorde gældende, at der ikke kan være tale om erstatning for mistede indtægtsmuligheder ved privat parkeringsordning i nærværende sag, da der ikke er givet nogle tilladelse til etablering heraf.

Ad 3: Ulempeerstatning

Der blev af Kommunen henvist til, at det er fast praksis på området, at der som udgangspunkt ikke ydes erstatning for arealafståelse i tilfælde som det foreliggende. Kun når der dokumenteret øgede støjgener, produktionstab eller lignende kan erstatning komme på tale. Kommunen lægger til grund, at der i denne sag ikke er omstændigheder, som skal kunne begrunde en sådan erstatning.

Det er Kommunens vurdering, at der ikke er tale om overvældende meget trafik på vejstykket, og at ejeren ikke har dokumenteret forhold, der kan begrunde ulempeerstatning som følge af den kommunale overtagelse.

På spørgsmål fra Overtaksationskommissionen angående fastsættelsen af byggeprocenten oplyste advokat Anders Valentiner-Branth bl.a., at byggeprocenten i det foreliggende tilfælde i lokalplanen er fastsat til 140, og at kommunen kan dispensere fra lokalplanen; efter Kommunens opfattelse kan der dog ikke på forhånd dispenseres fra lokalplanen.

Overtaksationskommissionen spurgte afslutningsvis parterne om deres kommentarer til, hvad der var årsagerne til det lange sagsforløb efter ekspropriationsbeslutningen fra 9. oktober 2006 og Vejdirektoratets afgørelse af 14. november 2007. Spørgsmålet gav ikke anledning til bemærkninger fra klageren. Kommunen oplyste bl.a., at man i 2012 i forbindelse med sagens indbringelse for Taksationskommissionen havde drøftet spørgsmålet om et eventuelt erstatningskravs forældelse, men havde afstået fra at forfølge spørgsmålet yderligere, idet man lagde til grund, at klageren havde en berettiget forventning om, at sagen ville blive behandlet ved taksationsmyndighederne. Kommunen havde herefter ikke foretaget sig yderligere angående spørgsmålet om eventuel forældelse og ville heller ikke gøre det på nuværende tidspunkt.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Overtaksationskommissionen lægger til grund, at det omhandlede vejstykke havde status som privat fællesvej, jf. Vejdirektoratets afgørelse af 14. november 2017, der ikke blev indbragt for domstolene inden søgsmålsfristen i den dagældende lov om offentlige veje § 4, stk. 6, 2. pkt.

I mangel af særlige holdepunkter for andet kan en kommunes overtagelse af en privat fællesvej i henhold til § 23, stk. 1, 2. pkt., i den dagældende lov om offentlige veje ikke antages at påføre ejerne et erstatningsberettiget tab, idet de økonomiske fordele ved, at pligten til fremover at vedligeholde vejen overtages af kommunen, normalt overstiger de negative økonomiske konsekvenser for ejerne.

Overtaksationskommissionen finder, at ejerens udsigt til eventuelt at kunne have indført en betalingsparkeringsordning på de omhandlede veje var så fjerntliggende, at den ikke kan begrunde et krav på erstatning for tab bestående af mistede indtægter som følge af kommunens overtagelse af vejen. Overtaksationskommissionen lægger herved vægt på, at en privat parkeringsbetalingsordning ikke kunne være indført uden samtykke fra kommunen og politiet, jf. den dagældende § 44, stk. 3, i lov om private fællesveje. De af ejeren påberåbte skrivelser fra to af Kommunens forvaltningsenheder giver efter Overtaksationskommissionens opfattelse ikke grundlag for at antage, at ejeren kan have haft en rimeligt begrundet forventning om, at Kommunen og politiet ville være indstillet på at give samtykke til etablering af en parkeringsordning.

Ejeren havde ikke inden den private fællesvejs overgang til kommunevej særlige parkeringsrettigheder på vejstykket, og der er derfor ikke holdepunkt for at antage, at vejarealets overgang fra privat fællesvej til kommunevej i så henseende har medført en forringelse af ejendommens værdi som påstået af ejeren.

Ved overgangen af de 295 m^2 vejareal fra privat fællesvej til kommunevej blev ejendommens areal reduceret fra 1358 m^2 til 1063 m^2. Efter lokalplan nr. 128 § 5, stk. 1, litra a, var og er byggeprocenten på ejendommen 140. I overensstemmelse hermed lægger Overtaksationskommissionen til grund, at den til ejendommen knyttede byggeret som en konsekvens af vejovertagelsen er reduceret fra 1901 m^2 til 1488 m^2, dvs. med 413 m^2. Ejeren findes med støtte i den nævnte lokalplanbestemmelse at have haft en berettiget forventning om, at byggeretten alt andet lige udgjorde 1901 m^2. Ejendommens bebyggede grundareal ifølge BBR udgør 486 m^2 og den aktuelle bebyggelse (der ifølge BBR er opført i år 1900 og 2002) består af lave bygninger. Da bebyggelsen på ejendommen kan opføres i op til 4 etager med udnyttet tagetage, jf. lokalplanens § 5, stk. stk. 1, litra c, ville en bebyggelse i 4 etager med en udnyttelse af en byggeret på 1901 m^2 kunne være holdt inden for det eksisterende byggefelt.

Under disse omstændigheder findes ejeren at have haft berettiget forventning om, at den til ejendommen knyttede byggeret udgjorde 1901 m².

Overtaksationskommissionen har ikke mulighed for at pålægge kommunen at dispensere fra lokalplanen med henblik på at sikre bibeholdelse af ejerens tidligere byggeret og kan derfor ikke følge den principale version af ejerens påstand 1.

Derimod findes ejeren at have krav på erstatning for den negative påvirkning af ejendommens markedsværdi, som skyldes den skete reduktion på 413 m² af den byggeret, der var knyttet til ejendommen.

Beregningen af byggeretsværdien foretages på baggrund af de priser, som de 413 m^2 måtte forventes at kunne være solgt til, med fradrag af omkostninger til projektering, byggeri, finansiering, liggetid samt salg. Ved fastsættelsen af den salgspris, der kunne forventes i efteråret 2006, tager Overtaksationskommissionen på grundlag af prisniveauet for boligbyggeri (udlejning/ejerboliger) i området udgangspunkt i en anslået værdi pr. etage-m^2 på 30.000 kr. Ved fastsættelsen af de anslåede byggeomkostninger m.v. støtter Overtaksationskommissionen sig på rapporten: Den almene boligsektors finansiering (Anden rapport fra udvalget om den fremtidige styring af den almene boligsektor), Velfærdsministeriet 2009, Danmarks Statistiks byggeomkostningsindeks for boliger, samt principperne i Vurdering af projekt på Amager Fælled afgivet af Sadolin & Albæk A/S til Københavns Kommune i 2018.

Med udgangspunkt i den skønnede salgsværdi og med fradrag af anslåede nettoprojekteringsomkostninger, anslåede byggeomkostninger, anslåede finansierings- og liggetidsomkostninger og anslåede salgsomkostninger samt med fradrag af nedrivningsomkostninger og omkostninger til etablering af P-pladser finder Overtaksationskommissionen, at byggeretsværdien for de 413 m^2 passende kan sættes til 2.1 mio. kr.

Overtaksationskommissionen lægger herefter til grund, at den reducerede byggerets negative påvirkning af ejendommens markedsværdi i efteråret 2006 beløb sig til 2,1 mio. kr., og at ejeren har krav på erstatning af dette beløb.

Overtaksationskommissionen finder ikke holdepunkt for antage, at vejovertagelsen har medført øgede gener i form af støj mv., og dermed ikke grundlag for ejerens krav om ulempeerstatning.

Kommunen har i det hele bestridt berettigelsen af ejerens krav om erstatning, men har anerkendt, at ejerens erstatningskrav, dersom det findes at have tilstrækkeligt grundlag, ikke er bortfaldet på grund af forældelse. Overtaksationskommissionen finder herefter ikke anledning til at komme nærmere ind på spørgsmålet om eventuel forældelse, men lægger til grund for sagens afgørelse, at ejerens erstatningskrav ikke er bortfaldet på grund af forældelse.

Overtaksationskommissionen fastsætter herefter erstatningen til 2,1 mio. kr.

Erstatningsbeløbet er eksklusive moms. Hvis det senere fastslås, at der skal svares moms af beløbet, og hvis parterne ikke kan nå til enighed vedrørende dette spørgsmål, kan sagen indbringes for taksationsmyndighederne på ny.

Overtaksationskommissionen går ud fra, at parterne forhandler sig til rette med hensyn til tilbagebetaling af for meget betalte ejendomsskatter.

Erstatningen forrentes fra dagen for Kommunens beslutning om overtagelse af vejarealet, den 9. oktober 2006 med den på denne dato gældende diskonto på 3,25 %, jf. den dagældende lov om offentlige veje § 63.

Københavns Kommune betaler 25.000 kr. til ejeren til dækning af sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling i begge kommissioner, jf. den tidligere lov om offentlige veje § 61.

Københavns Kommune betaler taksationsmyndighedernes udgifter ved sagens behandling, bortset fra vederlag til kommissionernes formænd og sekretærer, jf. den tidligere lov om offentlige veje § 62, stk. 2.

Peter Møgelvang-Hansen

Søren Kjerside Hansen
Keld Kristensen

Susanne Nielsen
Kim Helmersen

Ovennævnte afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Evt. søgsmål vedrørende sagen skal i henhold til § 121, stk. 1 i lov om offentlige veje, anlægges mod modparten i sagen inden 6 måneder, efter at afgørelsen er meddelt.

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg den 28. juni 2019

Marianne Rindom
Kontorfunktionær