Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm

Kendelse

Den 10. juni 2020

Sagsnr. TS82201-00019/ TS82201-00020

Ejer: Lodsejer

matr.nr. 1 og 2 , Udenbys, Klædebo

Beliggende: Adresse 1

1631 København V

mod

Københavns Kommune

Overtaksationskommissionens afgørelse

Nedrivning af garager i forbindelse med Københavns Kommunes beslutning om byfornyelse af Gl. Ladegårdkarréen. Erstatningen fastsat til 1.553.588 kr.

Onsdag den 10. juni 2020, kl. 10.00 samledes Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm på adressen Adresse 1 , 1631 København V. 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, Tonny Rönnborg, Ballerup, og Michael Jonasen, Albertslund.

Advokat Niels Wegener har ved e-mail af 20. marts 2019 på vegne af Lodsejer indbragt Taksationskommissionen for Hovedstadsområdets afgørelse af 4. marts 2019 for Overtaksationskommissionen for Hovedstaden og Bornholm.

Ejeren, Lodsejer , gav møde ved advokat Niels Wegener fra NORDIA.

For Københavns Kommune mødte advokat Lars Carstens fra Horten.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.merc.jur. Line Lage.

Sagens oplysninger

Den 27. april 2017 traf Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune beslutning om byfornyelse i Gl. Ladegårdkarréen efter byfornyelseslovens § 39, stk. 1. Formålet med beslutningen var at skabe en fælles gårdhave, som var indrettet til ophold og leg for beboerne. Det blev endvidere besluttet, med henvisning til byfornyelseslovens § 45, stk. 1, at der i forbindelse med etableringen af en fælles gårdhave skulle ske nedrivning af garager, skure m.m. Byfornyelsesbeslutningen blev husstandsomdelt/sendt til ejerne den 12. maj 2017.

Lodsejer ejede 15 ejerlejligheder i karréen. Hver af disse ejerlejligheder udgjorde en garage. Der er tale om ejerlejlighederne nr. 1 , 2 , 3 , 4 , 5 , 6 , 7 , 8 , 9 , 10 , 11 , 12 af matr.nr. 1 , Udenbys Klædebo Kvarter, København, og ejerlejlighederne nr. 13 , 14 og 15 af matr.nr. 2 , Udenbys Klædebo Kvarter, København.

Ifølge den offentlige vurdering fra 2017 var ejendomsværdien for hver af garagerne 100.000 kr., dog 110.000 kr. for nr. 13 , i alt 1.510.000 kr. Garagernes tinglyste areal er for 11's vedkommende 15 m^2, for 3's vedkommende 16 m^2 og for en 17 m^2.

Overtaksationskommissionen fik indledningsvist forevist de omhandlede arealer. På dagen for besigtigelsen var garagerne nedrevet og byfornyelsen realiseret. For Overtaksationskommissionen er fremlagt billeder af garagerne fra før nedrivningen. Parterne bemærkede, at garagerne udgjorde de eneste parkeringsmuligheder i gården, og at der ikke var andre bygninger opført i gården. Der var enighed blandt parterne om, at spørgsmålet vedrørende kommunens tilbagekøbsret ikke er aktuelt, da tilbagekøbsretten for så vidt angår garagerne blev aflyst i 2004.

Efter besigtigelsen havde parterne mulighed for under et møde at fremføre påstande og synspunkter for Overtaksationskommissionen.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende:

- Oversendelsesbrev af 3. april 2019 fra Taksationskommissionen
- Klage af 20. marts 2019 fra ejerens advokat
- Protokol af 4. marts 2019 – kendelse
- Protokol af 31. januar 2019 – forhandlingsmøde
- Brev af 12. februar 2018 fra Københavns Kommune
- Indbringelsesbrev af 7. november 2018 med bilag 1-20 fra Københavns Kommune
- Indlæg af 28. december 2018 med bilag A-X fra ejerens advokat
- E-mail af 19. februar 2020 med indlæg fra Københavns Kommune
- E-mail af 20. februar 2020 med indlæg og bilag Y-Z fra ejerens advokat
- E-mail af 3. marts 2020 med bilag Y og Z (rettelig bilag Æ og Ø) fra ejerens advokat
- E-mail af 8. juni 2020 vedr. afklaring af tilbagekøbsret, inkl. uddrag fra tingbogsattesten, fra Taksationssekretariatet

- E-mail af 8. juni 2020 vedr. tilbagekøbsret, inkl. uddrag fra tingbogsattesten, fra ejerens advokat

Taksationskommissionens afgørelse af 4. marts 2019

"Det fremgår af vejlovens § 103, stk. 1, der finder anvendelse, jf. byfornyelseslovens § 46, stk. 3, at erstatningen skal fastsættes efter "de almindelige erstatningsregler".
Kommissionen finder, at erstatningen skal fastsættes med udgangspunkt i de forventede nettoleje-indtægter. Der er fremlagt en lejekontrakt vedrørende en af garagerne med en månedlig leje på 1.200 kr., og oplysninger om lejeindtægten fra flere af de andre af garagelejemålene, hvoraf det fremgår at den oftest anvendte leje er 1.200 kr. om måneden. Kommissionen finder ikke, at dette strider mod det generelt gældende lejeniveau på markedet, hvorfor der tages udgangspunkt i en leje pr. garage på 1.200 kr. om måneden.

Det giver en samlet årlig leje på 12x1.200 kr.x15	*216.000 kr.*
Herfra skal trækkes ejendomsskat	*9.445 kr.*
Ejerforeningsbidrag	*32.308 kr.*
Og skønsmæssigt fastsatte administrationsudgifter	*30.000 kr.*
Det giver en nettolejeindtægt på	*144.247 kr.*

Da garagerne er selvstændigt matrikulerede ejerlejligheder, der kan sælges separat og uafhængigt af hovedejendommen, finder kommissionen ikke, at ejendommenes værdi skal fastsættes med en faktor 10, som kommunen har anført normalt anvendes, når der skal udmåles erstatning for mistede lejeindtægter, men ud fra en forventning om markedets krav til forrentning. Under hensyntagen til ejendommens karakter og oplysninger om tomgangsrisiko findes forrentningsprocenten at skulle sættes til 8, hvilket er i overensstemmelse med den af ejeren indhentede første valuarvurdering.

Nettolejeindtægten på 144.247 kr. skal således ganges med 12,5, hvilket giver	*1.803.087 kr.*
Herfra skal trækkes andel i ejerforeningens udgifter til nyt tag	*174.500 kr.*
Skønnede udgifter til indvendig genopretnig	*150.000 kr.*
Og skønnede salgsomkostninger	*150.000 kr.*
Det giver et nettoprovenue på	*1.328.587 kr.*

Kommissionen finder, at kommunen skal godtgøre ejeren 25.000 kr. til sagkyndig bistand.

Det bestemmes

Københavns Kommune skal til Lodsejer *i ekspropriationserstatning betale 1.328.587 kr., der skal forrentes fra den 27. april 2017, jf. vejlovens § 120.*

Københavns Kommune skal til Lodsejer *betale 25.000 kr. i godtgørelse til sagkyndig bistand.*

Københavns Kommune skal betale Taksationskommissionens omkostninger bortset fra vederlaget til kommissionens formand og sekretær, der afholdes af staten, jf. vejlovens § 111, stk. 2."

Parternes påstande og synspunkter

Ejerens advokat fremsatte påstand om, at erstatningen skal fastsættes til ikke under 2.995.000 kr.
Til støtte for påstanden, henvistes til den fremsendte klage af 20 marts 2019, der her gengives i uddrag:

"(…) I afgørelsen fra Taksationskommissionen af 4. marts 2019 (herefter "Afgørelsen") fremgår det, at Taksationskommissionen er enig med Grundejeren i at fastsættelsen af erstatningen ikke skal fastsættes ved at gange nettolejen med faktor 10, men ud fra hvad markedsværdien af de omhandlede garager udgør.

Dette udgangspunkt fastholdes også i nærværende klageskrift, og som følge heraf er det alene værdiansættelsen af de enkelte punkter i sagen som det gøres gældende, at Overtaksations-kommissionen skal tage stilling til.

I forhold til Afgørelsen da ønsker Grundejeren at påklage følgende forhold/skøn:

1.) Størrelsen af lejen der er fastsat til DKK 1.200 om måneden per garage.

2.) Administrationsomkostningerne der er fastsat til DKK 30.000 om året.

3.) Skønnede udgifter til indvendig genopretning (DKK 150.000).

4.) Skønnede salgsomkostninger (DKK 150.000).

5.) Den anvendte forrentningsprocent på 8.

Det vil være nødvendigt for Grundejeren at indsamle yderligere materiale til brug for sagen, og Grundejer vil derfor indgive mindst et yderligere indlæg i sagen.

I det følgende er de ovenævnte punkter 1.) til 5.) kort behandlet.

1.) Størrelsen af lejen

Det fastholdes, at lejen for garagerne skal fastsættes til DKK 1.500 per måned og ikke DKK 1.200 som anført i Afgørelsen.

Det er i den forbindelse bemærkelsesværdigt, at Taksationskommissionen har underkendt det skøn over lejeindtægterne der er angivet af valuaren i bilag A, hvorefter Taksationskommissionen senere i Afgørelsen lægger et tidligere udmeldt (og senere revideret) skøn om afkast fra selvsamme rapport til grund i Afgørelsen.

Taksationskommissionen har derfor valgt de dele ud af valuarrapporten som de fandt anvendelig og fravalgt øvrige dele af indholdet, hvilket Grundejeren ikke finder retmæssigt.

Som det fremgår af lejeoversigten i bilag D, da var der lejere der betalte DKK 1.653,75 om måneden og ejerforeningen lejede to garager for hver DKK 1.500 om måneden.

Eftersom udlejningen af garagerne har været en mindre del af Grundejers virksomhed – og direktøren ikke er bosiddende i Danmark – da dette ikke været hovedfokuspunkt for Grundejer.

Det er dog et afgørende bevis for markedsværdien af garagerne af ejerforeningen lejede to garager til DKK 1.500 om måneden, idet denne forening (om nogen) bør kende markedsvilkårene for udlejning i området.

Det er derfor Grundejers opfattelse at såfremt de havde haft mere fokus på udlejningen, da ville de relativt nemt kunne have udlejet til DKK 1.500 om måneden. Dette vil også have været tilfældet for en tredjemand der havde erhvervet garagerne i fri handel.

2.) Administrationsomkostningerne

Det fremgår ikke af Afgørelsen, hvorledes Taksationskommissionen kom frem til at administrations-omkostningerne for garagerne skulle udgøre DKK 30.000,-.

Grundejer fastholder, at dette beløb væsentligt overstiger gældende markedspris, og Grundejer vil indhente yderligere dokumentation herfor.

3.) Omkostninger til genopretning

Grundejer er af den opfattelse, at den skønnede udgift til genopretning er alt for høj henset til at det vedligeholdelsesmæssige efterslæb der måtte være på garagerne er omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.

Klimaskærmen er underlagt ejerforeningen, og de revner der kan ses i garagerne skyldes udelukkende sætningsskader. Disse sætningsskader hidrører fra manglende vedligeholdelse af fundamentet under garagerne, og dette er ejerforeningens ansvar.

De skader som manglende vedligeholdelse af fundamenter har medført inde i garagerne er selvsagt ikke Grundejers ansvar, men ejerforeningens eftersom der er tale om følgeskader fra den forsømte vedligeholdelse af fundamenter.

Det kan heller ikke afvises, at ejerforeningen ikke har haft den store fokus på vedligehold af klimaskærm og fundament efter der var drøftelser om en gårdsanering, hvor garagerne netop ikke indgik.

Endvidere er der – under alle omstændigheder – taget hensyn til standen ved den anvendte afkastprocent på 8, idet denne afkastprocent er væsentligt over, hvad garager i øvrigt handles til i markedet.

Det er derfor ikke retmæssigt når Taksationskommissionen både sætter afkastet ud fra at garagerne er i mindre god stand, og samtidigt fratrækker et beløb til genopretning.

4.) Salgsomkostninger

Det fremgår heller ikke af Afgørelsen, hvorledes Taksationskommissionen kom frem til at salgs-omkostningerne skal udgøre DKK 150.000, men det er også på dette punkt Grundejers vurdering at dette overstiger et normalt mæglervederlag.

Grundejer vil indhente yderligere dokumentation for dette punkt.

5.). Afkastprocent

I Afgørelsen er der anvendt en afkastprocent på 8 til trods for, at Grundejer har påvist, at andre garager sælges til en langt lavere afkast.

Som det er påvist i nedennævnte skema da udgør afkastprocenten mellem 5,2 til 6,4% afhængig af typiske salgsparametre som beliggenhed og stand m.v.

Der er dog ingen af den oplistede garager der sælges til et afkast på 8% og Grundejer er derfor af den opfattelse, at afkastprocenten skal fastsættes til markedsniveau. Dette skal ses i sammenhæng med bemærkningerne under punkt 3, hvor der i Afgørelsen samtidigt med den meget høje afkastprocent er fratrukket et større beløb til genopretning.

Bilag	Adresse	Beskrivelse	Salgspris
K	Adresse 2 . 1914 Frederiksberg	5 garager på hver ca. 11 m2 Ejendomsværdi samlet er DKK 316.000 (63.200 hver) Afkast på 6,42%	DKK 130.000 (per stk.)
		Dårlig stand og små	
L	Adresse 3 , 2300 København	4 Garager på ca. 18 m2 Ejendomsværdi: DKK 99.000 Afkast på 6,4%	DKK 181.250 (per stk.)
A	Adresse 4 2000 Frederiksberg	Garage på 15 m2 Afkast på 5,2%	DKK 140.000
SAG (A)	Adresse 5	15 garager på hver 15-17 m2 Ejendomsværdi mellem DKK 100.000 – 11.000 Afkast 5,6%	DKK 199.000

"

Endvidere har ejerens advokat fremsendt følgende indlæg af 20. februar 2020 til brug for behandlingen af sagen ved Overtaksationskommissionen:

"I forlængelse af det tidligere fremsendte klageskrift skal Grundejer hermed fremkomme med følgende:

PÅSTAND

Det gøres gældende, at erstatningen til Ejeren skal fastsættes til ikke under DKK 2.995.000,-.

SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING

Som nævnt i klageskriftet af 20. marts 2019 var der flere punkter i afgørelsen fra Taksations-kommissionen som Grundejeren gør indsigelse overfor.

Dette omhandlede følgende:

1.) Størrelsen af lejen der er fastsat til DKK 1.200 om måneden per garage.

2.) Administrationsomkostningerne der er fastsat til DKK 30.000 om året.

3.) Skønnede udgifter til indvendig genopretning (DKK 150.000).

4.) Skønnede salgsomkostninger (DKK 150.000).

5.) Den anvendte forrentningsprocent på 8.

I Klageskriftet blev det nævnt, at Grundejeren ville indhente yderligere oplysning til at underbygge nogen af den anførte punkter, og der fremlægges derfor yderligere bilag der er relateret til punkt 2 og 4. Endvidere er punkterne angående omkostninger til genopretning og princip for værdiansættelsen også berørt.

2.) Administrationsomkostningerne

Som dokumentation for markedsprisen for administration af garagerne vedlægges tre indhentede tilbud på administration af 15 garager (Bilag Y).

Resultatet heraf er følgende tilbud angående administration (priser omhandler det årlige salær).

1) Mæglergaarden v/advokat Adam Ringsby-Brandt	*DKK 10.000 + moms*
2) Blomfelt Administration (opstart DKK 4.000), men ellers	*DKK 6.000 + moms*
3) VOPA	*DKK 17.000 + moms*

Uanset hvilket tilbud der lægges til grund er der ingen der kommer i nærheden af det beløb (DKK 30.000) som Taksationskommissionen har lagt til grund i deres afgørelse, hvorfor det gøres gældende at omkostningerne hertil skal nedsættes til mellem DKK 6.000 til 10.000 + moms.

3.) Omkostninger til genopretning

Som nævnt i klageskriftet er det ejerforeningen der har den udvendige vedligeholdelse af garagerne, og de revner der kan ses på billederne af garagerne skyldes ikke manglende maling eller anden ikke udført indvendig vedligeholdelse, men sætningsskader der kan henføres til fundament (og dermed den udvendige vedligeholdelse).

Følgende fremgår af vedtægterne for ejerforeningen (bilag B):

§ 21:

"Fælles ejendomsret undergivet er ejendommens grund, fundament, ydremyre, tage, kælderrum".

§ 22:

"Fælles vedligeholdelsespligt omfatter alle arealer, bygningsdele og rum med deri værende bygningstilbehør uden for den enkelte ejerlejligheds grænser, jf. § 21

Specielt kan nævnes, at den fælles pligt til vedligeholdelse m.v. omfatter ejendommens grund, fundament, ydremure.

Herforuden omfatter den fælles vedligeholdelsespligt tage [….], udvendigt maling af vinduer og entredøre".

Der er på baggrund af ordlyden i vedtægterne ingen tvivl om, at det er ejerforeningens ansvar at genoprette garagerne for så vidt angår sætningsskader og anden forfald der ikke specifikt kan henføres til manglende indvendig vedligeholdelse.

Ejerforeningens forpligtelse omhandler også maling af selve portene (træbeklædningen) eftersom de er at sidestille med entredøre i de øvrige ejerlejligheder.

For så vidt angår maling og andre forhold der ikke er undergivet ejerforeningens forpligtelser er lejerne af garagerne der har den indvendige vedligeholdelse, jf. bilag C der er et eksempel på en lejekontrakt. Der er derfor ikke nogen udgifter forbundet med vedligeholdelsen for Grundejer eller en ny køber af garagerne.

Det bestrides derfor, at der skal afsættes et beløb på DKK 150.000 til genopretning af garagerne der skal fragå i erstatningen til Grundejeren.

4.) Salgsomkostninger

I afgørelsen fra Taksationskommissionen er salgsomkostningerne anslået at udgøre DKK 150.000, og det er gjort gældende, at dette salær i væsentlig grad overstiger et normalt mæglervederlag.

*Som **bilag Z** fremlægges de salærsatser der normalt opereres med ved salg af erhvervsejendomme, hvilket for den pågældende type vil være mellem 1-2% af salgssummen.*

Taksationskommissionen har skønnet værdien af garagerne til ca. DKK 1.8 mio., og et salær til ejendomsmægleren på DKK 150.000 svarer til over 8% af salgssummen.

Med henvisning til taksterne til bilag Z skal salæret fastsættes til mellem DKK 18.000 til 36.000 og det bemærkes i den forbindelse, at der er væsentligt mindre arbejde ved at overdrage 15 garager end en traditionel erhvervsejendom, hvilket taler for at salæret skal være nærmere 1% end 2%.

5.) Forrentningsprocenten

Det fastholdes, at erstatningen skal beregnes ud fra en afkastmodel i stedet for en kapitalisering af nettolejeindtægten.

Taksationskommissionen lagde også til grund i deres afgørelse, at erstatningen skulle fastsættes på baggrund af en afkastberegning.

Som Grundejer har gjort gældende overfor Taksationskommissionen skal erstatningen fastsættes på baggrund af garagernes værdi i handel og vandel.

Der er i sagen fremlagt salgsopstillinger angående salg af andre garager, og det kan derfor lægges til grund, at der eksisterer et marked for køb og salg af garageanlæg.

Københavns Kommunes anbringende om at værdien skal fastsættes på baggrund af en kapitalisering af nettolejeindtægten sker antageligt med henvisning til Højesterets dom [U2009.1434H].

I denne dom blev erstatningen fastsat ud fra en kapitaliseringsfaktor på 10. Dette er således en fravigelse af værdien i "handel og vandel", og årsagen hertil var at der i sagen for Højesteret var tale om en mistet lejeindtægt i en gård, der ikke kunne handles særskilt, og dermed var der blot tale om en mistet løbende lejeindtægt. I den henseende er det naturligt at anvende en kapitaliseringsfaktor.

I den konkrete sag er der tale om selvstændige ejerlejligheder der kan handles samlet eller enkeltvis, og det er derfor den i markedet gældende afkastprocent der skal finde anvendelse."

Ejerens advokat gjorde endvidere gældende på mødet med Overtaksationskommissionen, at de fremsendte bilag Y og Z (skal rettelig være bilag Æ og Ø) viser, at man i en naboejendom, ca. 300 m fra Adresse 1 , udlejer parkeringspladser i gårdhaven til 2.500 kr. pr. måned. Lejen bør i lyset af dette, fastsættes til *minimum* 1.500 kr. Garagernes alternative anvendelse som "Self Storage" er med til at forhøje lejeniveauet.

Ejerens advokat gennemgik sagens billedmateriale med særligt fokus på revner i garagernes mure.

Ejerens advokat anførte endvidere, at Overtaksationskommissionen bør tage udgangspunkt i en forrentning på 5,6 % jf. den reviderede valuarvurdering af 19. november 2018. Det understregedes, at der er tale om en markedskonform afkastbetragtning, som tager udgangspunkt i konkrete salg, valuaren har haft. Der henvistes til de fremlagte salgsopstillinger på garager, hvor forrentningen er betragteligt under 8 %. At der var en fejl i den første valuarrapport, hvor forrentningen var sat til 8 %, er beklageligt, men det ændrer ikke på det forhold, at der ikke er noget, der tyder på, at forrentningen er 8 % som fastsat af Taksationskommissionen.

Københavns Kommune har fremsendt følgende indlæg til Overtaksationskommissionen af 19. februar 2020:

"1. INDLEDNING

Lodsejer *("Ejeren") har i klageskrift af 20. marts 2019 indbragt Taksationskommissionens kendelse af 4. marts 2019 angående erstatning for nedrivning af garager på ejendommene matr.nr.* 1 *og* 2 *, Udenbys Klædebo Kvarter, for Overtaksationskommissionen.*

Som advokat for Københavns Kommune fremsætter jeg nedenfor kommunens bemærkninger til erstatningsfastsættelsen, idet det bemærkes, at det af kommunen anførte i indlægget af 7. november 2018 til Taksationskommissionen fastholdes.

For så vidt angår sagens faktiske omstændigheder henvises til Taksationskommissionens kendelse af 4. marts 2019 og parternes indlæg for Taksationskommissionen med tilhørende bilag A-X og bilag 1-20.

2. PÅSTAND

Københavns Kommune nedlægger ikke påstand for så vidt angår erstatningens størrelse og overlader det til Overtaksationskommissionen at fastsætte denne.

3. KØBENHAVNS KOMMUNES SUPPLERENDE BEMÆRKNINGER

Det er Københavns Kommunes opfattelse, at den samlede erstatning ikke skal overstige 900.000 kr. Der henvises til kommunens indlæg af 7. november 2018, hvor der er nærmere redegjort herfor.

Københavns Kommune kan konstatere, at Ejeren er uenig i følgende forhold i Taksationskommissionens kendelse, jf. klageskriftet side 2: (i) størrelsen af lejen, (ii) administrationsomkostningerne, (iii) de skønnede udgifter til indvendig genopretning, (iv) de skønnede salgsomkostninger og (v) den anvendte forrentningsprocent.

(i) Størrelsen af lejen

Taksationskommissionen har fastsat markedslejen til 1.200 kr. pr. måned. Ejeren gør gældende, at lejen i stedet skal fastsættes til 1.500 kr. pr. måned.

Københavns Kommune er af den opfattelse, at markedslejen skal fastsættes til mindre end 1.200 kr. pr. måned, idet Ejeren ikke har dokumenteret en højere lejeindtægt for garagerne, og at sammenlignelige parkeringspladser i området kan lejes for 687 -1.300 kr. om måneden, jf. bilag 13-20. Pladserne ligger enten i nogenlunde samme afstand fra centrum som de i sagen omhandlede eller findes i øvrigt beliggenhedsmæssigt sammenlignelige. En del af de omhandlede parkeringspladser har et mindre areal end garagerne og er åbne. Andre ligger i parkeringshuse. Den centrale værdi i en garage ligger imidlertid i selve parkeringsmuligheden, hvilket indebærer, at arealafvigelser og aflukningsmulighed er af mindre betydning.

(ii) Administrationsomkostninger

Administrationsomkostningerne er i Taksationskommissionens kendelse fastsat til 30.000 kr., og Ejeren har gjort gældende, at dette beløb væsentligt overstiger gældende markedspris. Ejeren har imidlertid ikke fremlagt nærmere dokumentation for dette.

Det er Københavns Kommunes opfattelse, at administrationsomkostningerne skal fastsættes til mere end 30.000 kr. og henviser bl.a. til, at det fremgår af den valuarvurdering, som Ejeren har indhentet, jf. bilag A, at administrationsudgifterne er vurderet til at udgøre 45.000 kr.

(iii) Skønnede udgifter til indvendig genopretning

Taksationskommissionen har skønsmæssigt fastsat udgifterne til indvendig genopretning til 150.000 kr., og Ejeren har i forhold hertil gjort gældende, at dette beløb er for højt. Dette begrunder Ejeren hovedsageligt med, at det vedligeholdelsesmæssige efterslæb er omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.

Københavns Kommune er ikke enig i dette og finder, at det af Taksationskommissionen fastsatte beløb må anses for passende, da der efter kommunens opfattelse er et betydeligt vedligeholdelsesmæssigt efterslæb på bygningerne, hvilket tydeligt ses af billederne, der er fremlagt for Taksationskommissionen som bilag 10. Fotografierne viser bl.a., at træbeklædningen er meget nedslidt med afskallet maling, og at der flere steder er revnedannelser på den indvendige del af muren på mange af garagerne. Desuden fremgår det af den fremlagte lejekontrakt (bilag C), at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren.

(iv) Skønnede salgsomkostninger

Ejeren har gjort gældende, at de af Taksationskommissionen fastsatte salgsomkostninger på 150.000 kr. er for høje. Ejeren har imidlertid ikke nærmere begrundet, hvorfor Ejeren mener, at dette skulle være tilfældet eller i øvrigt fremlagt dokumentation for, at beløbet er fastsat for højt.

Københavns Kommune finder derfor ikke, at der er grundlag for at tilsidesætte Taksations-kommissionens vurdering og henviser til, at det må tillægges vægt, at der er tale om en ejendom, der er opdelt i enkeltstående ejerlejligheder, og at det må tages i betragtning, at disse efter omstændigheder kun kan sælges enkeltvis, således at det kan være nødvendigt at foretage flere salg med dertil forhøjede salgsomkostninger til følge.

(v) Forrentningsprocenten

Taksationskommissionen har beregnet erstatningen efter en afkastmodel ved kapitalisering af nettolejeindtægten i forhold til en forrentning pa 8 %. Ejeren har gjort gældende, at forrentningen i stedet skal fastsættes til mellem 5,2 og 6,4%.

Det er fortsat Københavns Kommunes opfattelse, at erstatningen - i overensstemmelse med Overtaksationskommissionens praksis- skal beregnes i form af en kapitalisering af nettolejeindtægten med en faktor pa 10 og dermed ikke ud fra afkastmetoden.

Såfremt Overtaksationskommissionen vælger at fastsætte erstatningen ud fra afkastmetoden, gør Københavns Kommune gældende, at forrentningen ikke skal fastsættes til mindre end 8 %, jf. Taksationskommissionens skøn.

Ejeren er ikke fremkommet med oplysninger, der kan føre til, at dette skal fraviges, og Københavns Kommune mener ikke, at Ejerens henvisning til andre ejendomme kan føre til, at Taksations-kommissionens fastsættelse af forretningskravet skal tilsidesættes."

På mødet gjorde Kommunens advokat endvidere gældende, at den månedlige leje på 1.200 kr. bør fastholdes. Kommunens advokat gennemgik de i sagen fremlagte salgsannoncer, hvilket i Kommunens optik viser, at de 1.200 kr. er retvisende. Der henvistes bl.a. til lejekontrakten fra 2014, hvor det fremgår, at to af garagerne i baggården blev udlejet til 1.200 kr. pr. måned samt oplysningerne om leje

af de øvrige garager. Kommunens advokat bestred en leje på 2500 kr. pr. måned jf. naboejendommen, da denne pris afviger væsentligt fra de andre priser på markedet. Det er ligeledes uvist, om parkeringspladserne i den pågældende baggård reelt er udlejet. Det bemærkedes endvidere, at ejer har haft en mægler til at hjælpe med udlejningen af garagerne, så lejeniveauet på de 1.200 kr. pr. måned kan ikke være helt ved siden af.

Hvad angår administrationsomkostninger, bemærkede kommunens advokat, at opgavebeskrivelsen i de indhentede tilbud er forsimplet med en lavere pris til følge. Opgaven med fuld administration, fx regnskabskontrol og deltagelse i bestyrelsesmøder mv. vil være dyrere. Hvis ejeren selv skulle administrere garagerne, vil man også skulle tage hensyn til såkaldte opportunity costs af denne opgave. Det bemærkedes endvidere, at der skal noget væsentligt til, før Taksationskommissionens skøn kan ændres.

Kommunens advokat understregede, at der er tale om revner i *indvendige* garagevægge, hvilket udgør en omkostning for ejeren jf. ejerforeningens vedtægter. Garagerne var i så dårlig stand at fornyelse/genopretning var nødvendig. Omkostningerne til dette falder under ejerens ansvar. Det bemærkedes, at udgifter til løbende vedligeholdelse ikke blev fratrukket ved Taksationskommissionens afgørelse, hvilket udgør en rabat for ejeren.

I forhold til forrentningsprocenten uddybes det, at denne bør afspejle ejendommens karakter, tomgangsrisiko og risikoen for ekspropriation. Den generelle tendens for baggårde i Indre København er, at man overgår til grønne områder/fælles gårdanlæg. Det er endvidere kommunens opfattelse, at valuarrapporten er utroværdig og ikke bør inddrages i sagen. Det virker påfaldende, at forrentningen ændres fra 8 til 5,6 %, mens markedsvurderingen fremstår uændret til 2.995.000 kr.

Afsluttende bemærkninger fra parterne på mødet

Ejerens advokat bemærkede, at den anvendte mægler havde opgaven som nebengesjæft. En mægler specialiseret inden for området ville kunne have fået mere i leje. Det fastholdtes, at arbejdsbeskrivelsen til administrationsarbejdet er retvisende: der er tale om udlejning af garager, hvilket er en meget simpel opgave. Der henvistes til eksempler i materialesamlingen, der viser, at administrationsomkostninger til garager på Amager udgør 1000 kr. pr. garage.

Vedrørende garagernes stand, bemærkede ejerens advokat, at garager ikke behøver at være helt nyrenoveret, da de tjener et simpelt formål. Det understregedes, at revnerne skyldes fundamentet, hvorfor der er tale om sætningsskader. Skadesårsagen er afgørende.

For så vidt angår valuarrapporten og forrentningsprocenten bemærkede ejerens advokat, at det afgørende for sagen er ejendomsvurderingen på omkring 3 mio. kr. Kommunen lægger op til en erstatning på omkring halvdelen af den offentlige ejendomsvurdering, hvilket i ejerens optik er alt for lidt.

Kommunens advokat fastholdt, at Overtaksationskommissionen bør bortse fra valuarrapporten, da den er utroværdig. Det anførtes, at ejendomsvurderingen på de 3 mio. kr. fremstår ubegrundet. Den offentlige ejendomsvurdering har stået stille i fem år og er derfor ikke retvisende i forhold til handelsværdien.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Ejerens krav på erstatning for de 15 garager skal fastsættes ud fra garagernes handelsværdi den 12. maj 2017. Værdifastsættelsen foretages ud fra en vurdering af garagernes markedsværdi ved samlet salg til en investor under anvendelse af den 'afkastmodel', som ofte anvendes af investorer i forbindelse med køb af erhvervsejendomme.

Af de grunde, der er anført af Taksationskommissionen, finder Overtaksationskommissionen, at der ved opgørelsen af de forventede nettolejeindtægter bør tages udgangspunkt i et månedligt lejebeløb på 1.200 kr. pr. garage.

De forventede omkostninger for en køber, qua udlejer, omfatter ikke alene ejendomsskat (9.445 kr.), ejerforeningsbidrag (32.308 kr.) og administrationsudgifter, men også hensættelser til fornyelser. Størrelsen af såvel de forventede administrationsudgifter som de forventede hensættelser er behæftet med en vis usikkerhed og fastsættes skønsmæssigt af Overtaksationskommissionen til samlet 30.000 kr.

Overtaksationskommissionen er således enig med Taksationskommissionen i at fastsætte den forventede samlede årlige nettolejeindtægt til 144.247 kr.

Overtaksationskommissionen kan desuden tiltræde, at der anvendes en forrentningsprocent på 8. Der er herved lagt vægt på risikoen for tomgang samt den risiko i form af forventet praktisk besvær og omkostninger, der, uanset at genopretnings- og vedligeholdelsesudgifterne i vidt omfang måtte forventes at skulle afholdes af henholdsvis ejerforeningen og lejerne, ville være en følge af garagernes temmelig ringe stand og ejerforeningsvedtægternes og lejekontrakternes fordeling af vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelserne.

Overtaksationskommissionen finder således ikke grundlag for at udstrække den kapitaliseringsfaktor på 10, der anvendes som almindelig regel ved kapitalisering af mistet afkast, jf. U 2008 s. 1434 H, til at gælde også i den foreliggende sammenhæng, hvor der er spørgsmål om fastsættelsen af en investeringsejendoms handelsværdi.

Overtaksationskommissionen er således enig med Taksationskommissionen i, at den kapitaliserede nettolejeindtægt udgør 1.803.088 kr. (oprundet), og tillige i, at der fra dette beløb skal trækkes 174.500 kr., som udgør en købers andel af ejerforeningens forventede udgifter til nyt tag.

Desuden skal fratrækkes ejerens salgsomkostninger ved samlet salg af de 15 garager. Overtaksationskommissionen anslår skønsmæssigt dette beløb til 75.000 kr.

Derimod finder Overtaksationskommissionen ikke, at der er grundlag for at fratrække en købers forventede, nødvendige genopretningsomkostninger, idet disse som nævnt ovenfor allerede er taget i betragtning ved fastsættelsen af den relativt høje forrentningsprocent på 8, der er lagt til grund ved kapitaliseringen af den årlige nettolejeindtægt.

Overtaksationskommissionen fastsætter herefter erstatningen til 1.553.588 kr.

Sagerne afgøres herefter således:

Københavns Kommune skal til Lodsejer betale 1.553.588 kr. i erstatning for overtagelse og nedrivning af 15 garager.

Nationalbankens diskonto på tidspunktet for byfornyelsesbeslutningen, den 27. april 2017, var 0,00 pct. Erstatningsbeløbet forrentes derfor ikke, jf. byfornyelseslovens § 46, stk. 3, og lov om offentlige veje § 120.

Københavns Kommune betaler til ejeren, Lodsejer , 40.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand i forbindelse med sagernes behandling for begge kommissioner, jf. lov om offentlige veje § 110.

Københavns Kommune betaler udgifterne til sagernes behandling for begge kommissioner, bortset fra vederlag til kommissionernes formænd og sekretærer, jf. lov om offentlige veje § 111, stk. 2.

Ovenstående afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Eventuelle søgsmål vedrørende erstatning skal anlægges inden 6 måneder efter, at denne kendelse er blevet meddelt, jf. byfornyelseslovens § 46, stk. 4.

Peter Møgelvang-Hansen

Søren Kjerside Hansen	Tonny Rönnborg
Susanne Nielsen	Michael Jonasen

juridisk sekretær, Line Lage, cand.merc.jur.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 3. juli 2020



Tina S. Pedersen
Kontorfuldmægtig