Kendelse

25. april 2017

Sagsnr. TS82201-00002

Ejeren af matr.nr. Matr.nr. **Valby, København**

Beliggende: Adresse / Adresse / Adresse
2500 Valby

mod

Københavns Kommune

Ejeren berettiget til erstatning i anledning af nedlæggelse af 11 parkeringspladser i ejendommens gård som led i byfornyelse.
Tilstrækkeligt holdepunkt for at lægge til grund, at gården forud for 1940 i almindelighed blev benyttet til parkering.

Indledende oplysninger
Sagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt ejeren er berettiget til erstatning for mistet mulighed for parkering i gården til ejendommen Adresse / Adresse / Adresse , 2500 Valby.

Den 25. april 2017, kl. 13.00 samledes Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm på Adresse , 2500 Valby. Til stede ved Overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor emeritus Peter Møgelvang-Hansen, København, de af regeringen udpegede medlemmer af Overtaksationskommissionen, sekretariatschef Susanne Nielsen, Frederiksberg, landinspektør Søren Kjerside Hansen, Glumsø, samt de til forretningen udpegede kommissionsmedlemmer, plejeassistent Kim Helmersen, Hvidovre, og administrator Frank Schor Jørgensen, Måløv.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm af Københavns Kommune.

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

Ejeren Lodsejer og den tidligere ejer Lodsejer var til stede sammen med deres repræsentant, advokat Peter Tommerup fra Husen advokater.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Birgitte Jackson.

Mødet indledtes med besigtigelse af gården mellem Adresse / Adresse / Adresse .

Efterfølgende blev to andre gårde med parkeringspladser besigtiget, ved Adresse og Adresse / Adresse .

Efter besigtigelsen fortsatte mødet i kælderen til Adresse , 2500 Valby.

Sagens oplysninger

Det fremgår af tingbogsattesten i sagens dokumenter, at ejendommen, matr. nr. Matr.nr., Valby, Adresse og Adresse , 2500 Valby, blev erhvervet af Lodsejer ved skøde, tinglyst 29. maj 1989, for i alt 5.100.000 kr. Ejendommen er, mens sagen blev behandlet af Taksationskommissionen, afhændet til Lodsejer s søn, Lodsejer , som for en købesum på 42.075.000 kr. har fået skøde på ejendommen. Ejendommens samlede grundareal udgør 1.532 m^2.

Ejendommen er en udlejningsejendom, med såvel beboelses som erhvervslejemål.

Det følger af BBR-meddelelse vedrørende ejendommen, at der er registreret i alt 3 bygninger, hvoraf bygning 1 er en etageboligbebyggelse. Bygning 2 og 3 anvendes ifølge BBR-meddelelsen til transport- og garageanlæg.

Bygning 1 rummer et samlet boligareal på 3.222 m^2 og et samlet erhvervsareal på 774 m^2, bygning 2 rummer et samlet erhvervsareal på 86 m^2, mens bygning 3 rummer et samlet erhvervsareal på 88 m^2.

Bygningerne 2 og 3 er de i sagen omhandlede garagebygninger. Begge bygninger er opført i 1958 af mursten og tagpap.

De to garagebygninger indeholdt i alt 11 parkeringspladser.

I forbindelse med byfornyelsen er den ene garagebygning inddraget til fællesformål (indretning af gårdmandsrum og rum til renovationscontainere); den anden garagebygning er nedrevet.

Byfornyelsen indebærer, at der ikke længere kan parkeres i gården, hvor der er indrettet fælles grønt område for hele karréen.

Sagens parter er enige om, at sagen drejer sig om erstatning for den mistede mulighed for at udleje 11 parkeringspladser i gården til ejendommen.

Taksationskommissionens afgørelse af 21. juni 2016

"Det lægges til grund, at klager ved byfornyelsesbeslutningen er frataget muligheden for at udleje 11 parkeringspladser.

Dernæst er det kommissionens vurdering, at den månedlige leje for en parkeringsplads i oktober 2010 passende kan fastsættes til 350 kr.

Erstatningen kan herefter opgøres til 350 kr. x 11 x 12 x10 eller 462.000 kr., der skal forrentes efter vejlovens § 63, stk. 2, fra den 13. oktober 2010.

Godtgørelse af klagers udgifter til sagkyndig bistand kan passende fastsættes til 20.000 kr., der skal betales af København Kommune.

Thi bestemmes:

Københavns Kommune skal til ejeren af ejendommen Adresse / Adresse / Adresse *betale 462.000 kr. forrentet efter vejlovens § 63, fra den 13. oktober 2010*

Udgiften til sagkyndig bistand skal betales af Københavns Kommune".

Parternes påstande og synspunkter

Kommunens advokat har fremsat de samme påstande som over for Taksationskommissionen. Advokaten er i brev af 11. september 2014 til Taksationskommissionen fremkommet med følgende indlæg (gengivet i uddrag):

"**1. Indledning:**
Den 27. september 2010 vedtog Teknik- og Miljøudvalget under Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune en byfornyelsesbeslutning for karréen beliggende mellem Adresse , Adresse og Adresse .

Byfornyelsesbeslutningen blev offentliggjort 13. oktober 2010.

Som **bilag 1** fremlægges en pjece, der omhandler den pågældende byfornyelsesbeslutning.

Det fremgår heraf blandt andet, at formålet med beslutningen var at skabe et fælles gårdanlæg, indrettet til ophold og leg for beboerne.

Ejendommen var på tidspunktet for byfornyelsesbeslutningen af 27. september 2010 karakteriseret ved, at de eksisterende gårdarealer fremstod meget nedslidte og var indrettet, så de ikke tilbød tidssvarende opholds- og legemuligheder.

Med beslutningen ønskede man derfor at skabe nogle sammenhængende opholdsarealer med varierede muligheder for ophold og leg, i hvilken forbindelse det ikke fandtes hensigtsmæssigt at bevare adgangen til kørsel med motorkøretøjer i gården.

Som led i byfornyelsesbeslutningen blev det med henblik på at opnå sammenhængende opholdsarealer blandt andet besluttet, at nogle på ejendommen beliggende garager skulle overtages af Københavns Kommune, delvis med henblik på inddragelse til fælles formål knyttet til det fremtidige gårdanlæg, delvis med henblik på nedrivning.

Byfornyelsesbeslutningen af 27. september 2010 blev ved brev af 23. november 2010 indbragt for Byfornyelsesnævnet af klageren i denne sag. Nævnet stadfæstede den 26. maj 2011 kommunens beslutning. ….

……

3. Påstande:

…….Kommunens principale påstand er, at klageren ikke er berettiget til erstatning, dels som følge af en på ejendommen hvilende deklaration, som blandt andet indebærer, at kommunen når som helst kan kræve garagebygningen fjernet på ejerens bekostning, dels fordi anvendelsen af ejendommens gård til parkering herudover ikke er lovlig.

Måtte kommunen ikke få medhold i den principale påstand om, at klageren ikke er berettiget til erstatning, overlader kommunen det til Taksationskommissionen at fastsætte erstatningen uden nedlæggelse af konkret påstand. I den forbindelse må rentetilskrivningen i henhold til vejlovens § 63 fastsætte til påbegyndelse pr. det tidspunkt, hvor lejeindtægterne for de enkelte lejemål ophørte.

4. Kommunens argumentation:

4.1 Den principale påstand – klager er ikke berettiget til erstatning

Som det fremgår af bilag 10, kræver klageren erstatning for henholdsvis den råden over de to garagebygninger, som følger af byfornyelsesbeslutningen, henholdsvis det indtægtstab, klageren lider ved ikke længere at kunne udleje parkeringspladser i ejendommens gård. Kommunen opfatter dette således, at der kræves erstatning for afståelsen af garagerne med tilhørende udnyttelsesmuligheder samt erstatning for åbne parkeringspladser.

4.1.1 Garagebygningerne

For så vidt angår de to garagebygninger, kan man af BBR-meddelelsen vedrørende ejendommen (bilag 6) se, at bygningen er opført i 1958.

I forbindelse med opførelsen af garagerne blev der på ejendommen tinglyst en deklaration af 22. januar 1960. Deklarationen samt uddrag af brev af 8. marts 1957 fremlægges som **bilag 11.**

Af deklarationen fremgår, at der til byggetilladelse af 10. september 1958 vedrørende opførsel af to garagebygninger, blandt andet var knyttet følgende betingelser:

at garagebygningerne "A og B" ved ejerens foranstaltning og på hans bekostning skal fjenes, når som helst magistraten efter henholdsvis 1/10 1978 og 1/10 1988 måtte forlange det,

at garagerne kun må anvendes til personautomobiler og personmotorcykler tilhørende beboerne i den omliggende bebyggelse og kun efter forud indhentet tilladelse fra magistratens 4. afdeling til garagering af andre køretøjer,

[…..] og
at ejendommen skal indgå i en ordning med fællesgård med naboejendommene i det omfang og til de tidspunkter, magistraten måtte bestemme.
……
Udover, at der ikke bør tilkomme klageren nogen erstatning for garagernes værdi, må deklarationen efter sit formål endvidere indebære, at der ej heller kan blive tale om en erstatning til klageren for mistet lejeindtægt som følge af kommunens råden over garagebygningerne.

At deklarationen er tinglyst som en betingelse for, at den oprindelige ejendomsejer kunne få byggetilladelse til opførelse af garagerne, må således kunne ses i lyset af det forhold, at kommunen allerede på opførelsestidspunktet kunne stille krav om, at der til en ejendom skulle etableres passende friarealer til brug for ophold og leg.

Det fremgår i dag af byggelovens § 7, stk. 1, at der i bygningsreglementet kan fastsættes regler om størrelse, anlæg og indretning af ejendommens ubebyggede areal til sikring af tilfredsstillende opholdsarealer for børn og voksne, adgangs- og tilkørselsforhold, redningsmuligheder for redningsberedskabet og parkering.

Af BR10, kapitel 2.4.1, stk. 1, fremgår om friarealer følgende:
"Der skal til en bebyggelse udlægges opholdsarealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed."

Forud herfor gjaldt i København lov nr. 148 af 29. marts 1939 om byggelov for Staden København.

Denne lovs § 50, stk. 1 havde følgende ordlyd:
"Ved bebyggelse af en grund, skal en så stor del af denne holdes ubebygget, at der kan tilvejebringes tilfredsstillende lysforhold, brandsikring, adgangsforhold, efter omstændighederne tilkørsels- og parkeringsareal. Ved beboelsesbygninger skal der sikres opholdsareal for beboerne samt et tilstrækkeligt stort og frit areal alene til opholdssted og legeplads for børn."

Det fremgår af bestemmelsens stk. 2, at en grunds ubebyggede areal ikke måtte benyttes på en sådan måde, at det kom i strid med formålet med dets udlæggelse. Bestemmelsen gjaldt også de ved lovens ikrafttræden bebyggede grunde.

Lov nr. 148 af 29. marts 1939 om byggelov for Staden København trådte i kraft 1. januar 1940.

Siden dette tidspunkt har kommunen således kunnet stille krav om friarealer af en passende størrelse.

Ubebyggede gårdarealer betragtes i den sammenhæng pr. definition som friarealer, hvilket forudsætningsvis er tiltrådt af Højesteret i dommen i Ugeskrift for Retsvæsen 1992 s. 205.

Opførelsen af garager i ejendommens gård indebar en reduktion af ejendommens også efter datidig opfattelse begrænsede friarealer, som kommunen ikke var forpligtet til blot at godkende.

Det må derfor lægges til grund, at deklarationen blev pålagt ejendommen som et alternativ til at nægte den daværende ejendomsejer tilladelse til opførelse af de to garagebygninger. Ved tinglysning af deklarationen kunne kommunen således sikre muligheden for senere at etablere fælles friarealer af passende størrelse, jf. også det i deklarationen anførte om, at "ejendommen skal indgå i en ordning med fællesgård med naboejendommene i det omfang og til de tidspunkter, magistraten måtte bestemme", uden at skulle pålægges udgifter i den forbindelse, samtidig med at ejeren i en passende årrække kunne udnytte ejendommen til parkering som ønsket.

Det forekommer herefter at være i strid med deklarationens formål, hvis ejendommens ejer – som altså i en årrække har kunnet bibeholde garagebygningerne, uanset at ejendommens friarealer i samme periode har været reduceret i strid med reglerne i byggeloven – senere skulle kunne kræve erstatning for mistet indtægt knyttet til garagerne.

4.1.2 Parkeringspladser i gården
For så vidt angår muligheden for erstatning for det indtægtstab, klageren måtte lide ved ikke længere, at kunne udleje åbne parkeringspladser i ejendommens gård, bemærkes følgende:

Klageren anførte under behandlingen af sagen ved Københavns Byret blandt andet, at "byggetilladelsen eller den i forbindelse hermed udstedte deklaration ikke indeholder et forbud mod parkering."

Klageren er således af den opfattelse, at byfornyelsesbeslutningen udgør en indskrænkning af klagerens lovlige råderet.

Kommunen skal heroverfor anføre, at klagerens hidtidige anvendelse af ejendommens gårdarealer til parkeringsformål ikke har hjemmel i lov eller tilladelse fra kommunen, hvorfor klageren ikke har krav på at få erstattet det tab, klageren måtte lide ved, at en sådan (uhjemlet) anvendelse af friarealerne nu bringes til ophør.

Erstatning for ekspropriative indgreb må således fastsættes i forhold til, hvad ejeren lovligt kunne have anvendt ejendommen til, dersom ekspropriation ikke havde fundet sted.

Som anført ovenfor, betragtes de til en ejendom hørende ubebyggede arealer som friarealer.

Siden 1. januar 1940, hvor den første københavnske byggelov trådte i kraft, har råden over friarealer alene kunne finde sted med kommunens tilladelse.

Åbne parkeringspladser i ejendommens gård er i givet fald etableret uden kommunens tilladelse.

Det bemærkes, at klageren – hvis klageren forud for byfornyelsesbeslutningen have ansøgt om tilladelse til at bibeholde de (ulovlige) etablerede parkeringspladser – ikke kunne have fået en sådan tilladelse.

Dette skyldes, at ejendommen i såvel Kommuneplan 2009 som Kommuneplan 2011 er placeret i et område til boliger.
Kommuneplaner er ikke bindende for borgerne, men det følger af planlovens § 12, stk. 1, at kommunen har pligt til at medvirke til kommuneplanens gennemførelse.

Ifølge kommuneplanen skal der i boligområder normalt være et friareal svarende til 40 % af boligarealet og 10 % af erhvervsarealet.

Ejendommens boligareal udgør ifølge BBR-meddelelsen for ejendommen (bilag 6) 3.222 m^2, og ejendommens erhvervsareal udgør 774 m^2. Ifølge kommuneplanens principper bør friarealet til boligdelen derfor være 1.288,8 m^2, og friarealet til erhvervsdelen bør være 77,4 m^2.

De til ejendommen hørende friarealer er imidlertid noget mindre end de krav, som følger af de omtalte kommuneplaner, hvorfor en yderligere reduktion ikke havde kunnet tillades.

Da anvendelsen af gårdarealerne til parkering derfor har været uhjemlet, og da der ikke på noget tidspunkt har været grundlag for en retlig lovliggørelse af forholdene, har klager ikke krav på erstatning som følge af, at anvendelsen af gårdarealerne til dette formål nu bringes til ophør.

4.2 *Den subsidiære påstand – erstatning efter byfornyelseslovens regler*
….
Erstatningen skal ansættes til værdien af det afståede pr. tidspunktet for meddelelsen af beslutningen, altså oktober 2010.
…….
Det bemærkes, at en eventuel erstatning til klager for mistet lejeindtægt bør beregnes med udgangspunkt i den påvirkning af ejendommens økonomi, der følger af kommunens råden over garagerne/parkeringspladserne. Der vil som udgangspunkt være basis for en erstatning svarende til 10 x den mistede årlige lejeindtægt.
……..
4.2.3.
Ved den samlede fastsættelse af erstatningen må tages hensyn til, at restejendommens værdi må anses forøget gennem tilvejebringelsen af gårdanlægget, der forskønner ejendommens omgivelser og forhøjer dens brugsværdi og omsætningsværdi.

Sådan modregning med fordele er hjemlet ved byfornyelseslovens § 46, stk. 3, jf. lov om offentlige veje § 51, stk. 2.

Bestemmelsen må navnlig være relevant i et tilfælde som det foreliggende, hvor klageren ejer en betydelig del af den ejendom byfornyelsesbeslutningen vedrører.

4.2.4.
Ved fastsættelsen af tidspunktet forrentningens begyndelse, jf. byfornyelseslovens § 46, stk. 3, jf. lov om offentlige veje 63, må tidspunktet for indgrebets betydning for ejeren tages i betragtning.

Det må derfor være tidspunktet for ophøret af lejeindtægten, der lægges til grund.

……..
Til støtte for kommunens principale påstand har advokat Lars Carstens i et supplerende indlæg af 13. maj 2016 desuden anført bl.a. følgende:

"I henhold til kommunens praksis gives alene tilladelse til fortsat parkering i gårde ved beboelsesejendomme i det omfang gården blev anvendt til parkering forud for ikrafttrædelsen af Københavns Byggelov af 1939. Kommunen har ved højesteretsafgørelsen trykt i UfR 1992 side 205 fået medhold i, at denne praksis gyldigt kan opretholdes. Det er endvidere fastslået ved den nævnte dom, at det påhviler en ejendomsejer at dokumentere, at ejendommens gårdareal har været benyttet til parkering forud for loves ikrafttræden 1. januar 1940. Denne bevisbyrde har klager ikke løftet. Derimod kan det lægges til grund, at størstedelen af de arealer, som garagebygningerne ligger på, ikke har været anvendt til parkering forud for opførelsen af garagebygningerne, idet der lå anden bebyggelse på arealet før garagebygningerne blev opført. Disse bebyggede arealer kan altså umuligt have været benyttet til parkering forud for opførelsen af garagebygningerne."

Ejerens advokat har fremsat de samme påstande som over for Taksationskommissionen. Af advokatens skrivelse af 11. marts 2015 fremgår (gengivet i uddrag):

"Med skrivelse af 11. september 2014 har advokat Lars Carstens, som advokat for Københavns Kommune, nedlagt påstand om, at klager ikke er berettiget til erstatning for nedrivning af garagebygninger og nedlæggelse af parkeringspladser på ejendommen i forbindelse med gennemførelse af byfornyelsesbeslutning.

Advokat Lars Carstens´ redegørelse giver foreløbig klageren anledning til følgende bemærkninger:

Indledningsvis bemærkes, at ejendommen er opført i år 1900 med opførelsen af det eksisterende forhus og en 3-etagers værkstedsbygning. Gården har som alle de andre gårde i området siden opførelsen været anvendt til parkering for beboere og erhvervsdrivende og anvendt af erhvervene til parkering i forbindelse med af- og pålæsning.

Med skrivelse af 8. marts 1957 – bilag 11 – meddelte Københavns Magistrat tilladelse til at fjerne den 3-etagers værkstedsbygning og i stedet opføre 2 garagebygninger med i alt 11 garager til brug for beboerne i den omliggende boligbebyggelse. Tilladelsen indeholder ingen begrænsning for den hidtidige anvendelse af gården til parkering, af- og pålæsning m.m. Anvendelsen af garager begrænses til brug for beboere i den omliggende boligbebyggelse, men heri ligger der ingen indskrænkning i forhold til den ikke bebyggede del af gården og den hidtidige anvendelse heraf.

Som **bilag A** fremlægges tegning fra byggesagsarkivet, der viser beliggenheden af den nedrevne værkstedsbygning. Heraf fremgår det, at denne bygning havde et grundareal, der var væsentligt mindre end grundarealet for de to garagebygninger jf. bilag 6. Fra ejendommens opførsel i 1900 og indtil nedrivningen af værkstedsbygningen og nybyggeri af de to garager har der således været et væsentligt større areal med mulighed for anvendelse til parkering. Tilladelsen fra 1957 indeholder ingen indskrænkninger i adgangen til parkering, men indeholder blot en bestemmelse om mulig nedrivning.

Til belysning af den hidtidige brug af gården fremlægges som **bilag B** skrivelse af 30.09.2011 fra Aut. VVS-Installatør E.V. Nielsen ApS, der siden 1942 har drevet erhverv på adressen og som **bilag C** skrivelse af 31. maj 2012 fra Kornes ApS, der i 10 år har drevet erhvervsvirksomhed fra ejendommen. Begge erhvervslejere opsagde deres lejemål som følge af byfornyelsen.

Tilladelsen af 8. marts 1957 – bilag 11- indeholder alene bestemmelse om ejerens pligt til at fjerne garagebygningerne, men ingen indskrænkning i muligheden for fortsat efter nedrivning at anvende arealerne til parkering. Ved deklarationen sikrede kommunen sig som anført af advokat Lars Carsten mulighed for senere at etablere fælles friarealer, men deklarationen indeholder ingen bestemmelse om, at der ikke skulle tilkomme ejeren erstatning for nedlæggelse af gennem alle årene lovligt anvendte parkeringspladser i gården. Det bemærkes i den forbindelse, at der først med byggeloven fra 1939 kom bestemmelse om råden over friarealer ind i loven.

Det er kendetegnende for gårde i området, hvor ejendommen er beliggende, at disse i vid udstrækning anvendes til parkering. De fleste ejendomme er opført inden byggeloven fra 1939, og det må efter bebyggelsens udformning og erhvervsanvendelse antages, at gårdene også inden byggelovens fra 1939 er blevet anvendt til parkering.

Under nærværende taksationssag nedlægger klageren alene påstand om tilkendelse af erstatning for nedlæggelse af mulighed for parkering i gården.

Udgangspunktet er, at der med byfornyelsesbeslutningen nedlægges minimum 11 parkeringspladser. Det kan ikke udelukkes, at der efter nedrivning af den eksisterende garagebygning ville have været mulighed for etablering af yderligere parkeringspladser ud over de 11, men det må uomtvistet kunne lægges til grund, at der ved gennemførelsen af byfornyelsesbeslutningen nedlægges 11 parkeringspladser i gården.

Med anbefalet skrivelse af 20.10.2013 meddelte Gårdrum.dk, som forretningsfører for Københavns Kommune, frist for fraflytning til udgangen af januar 2014. Udskrift heraf fremlægges som **bilag d**. den 1. februar 2014 må derfor være datoen for ophør af lejeindtægt i relation til taksationssagen.

Den månedlige leje for leje af en parkeringsplads i området udgør kr. 495. Med hjemmel i fast taksations- og retspraksis kan erstatningskravet for nedlæggelse af 11 parkeringspladser med en kapitaliseringsfaktor på 10 opgøres til:

11 x 495 kr. x 12 x 10 = kr. 653.400,

hvortil kommer sagsomkostninger og sædvanlig procesrente fra den 1. februar 2014.

Til dokumentation for den aktuelle leje for p-pladser i området henvises til udskrift af annonce fra Adresse (**bilag E)**.

Heraf fremgår det, at den aktuelle leje udgør kr. 495,00 pr. måned.

Både for så vidt angår opgørelsen af antallet af P-pladser som erstatningens størrelse og principperne for fastsættelse af erstatningen henvises til Højesterets afgørelse UfR 2008, side 1434

……..

Det bestrides som udokumenteret, når det af Kommunen gøres gældende, at restejendommen gennem tilvejebringelsen af gårdanlægget er tilført en værdistigning, der berettiger Københavns Kommune til modregning i erstatningen. Alt andet lige påføres klageren en reduktion af den mulige erhvervsleje, der tidligere kunne opnås for udlejning af forretnings- og værkstedslokaler i ejendommen med afgang til at bruge gården til parkering, af- og pålæsning m.m., jf. de to ovenfor nævnte redegørelser fra tidligere erhvervslejere i ejendommen. Klageren har i tillid til den godkendte anvendelse af gården i 2003 fået udført ny asfaltbelægning i gården til en samlet udgift på kr. 129.260. En investering, der nu er tabt. Som **bilag F** fremlægges kopi af faktura nr. 4461 af 27.10.2003 fra Claus Gendrup.

…..".

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Områdets karakter og det oplyste om forholdene i ejendommens gård, herunder dennes størrelse og anvendelse til værkstedsformål, samt adgangsforholdene giver efter Overtaksationskommissionens opfattelse tilstrækkeligt holdepunkt for at lægge til grund, at gården forud for 1940 i almindelighed blev benyttet til parkering. Det bemærkes herved, at den tre-etagers værkstedsbygning, der i 1958 blev erstattet af de to garagebygninger, beslaglagde en mindre del af gårdens areal end de to garagebygninger, jf. sagens bilag A. Ejeren findes herefter at have krav på erstatning for de mistede 11 parkeringspladser i gården.

Erstatningen skal fastsættes på grundlag af lejeniveauet på det tidspunkt, ejeren modtog underretning om ekspropriationsindgrebet, hvilket skete den 13. oktober 2010. Ved erstatningsfastsættelsen tager Overtaksationskommissionen udgangspunkt i, at lejeniveauet for lignende parkeringspladser i området i 2016 udgjorde ca. 435 kr. pr. måned.

Overtaksationskommissionen er herefter enig med Taksationskommissionen i, at det månedlige lejebeløb på det relevante tidspunkt i oktober 2010, passende kan sættes til 350 kr., og at dette fører til et samlet erstatningsbeløb på 462.000 kr. Der findes ikke ved tilvejebringelsen af gårdanlægget at være tilført ejendommen sådanne fordele, som kan begrunde nedsættelse af erstatningen.

Erstatningsbeløbet forrentes i henhold til byfornyelseslovens § 46, jf. den tidligere vejlovs, lovbekendtgørelse 1048/2011, § 63, fra tidspunktet for lejebetalingernes ophør den 1. februar 2014.

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § byfornyelseslovens § 46, sammenholdt med den tidligere vejlov.

Københavns Kommune betaler 25.000 kr. til ejendommens ejer til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved begge kommissioner, jf. den tidligere vejlovs § 61.

Københavns Kommune betaler udgifterne til sagens behandling for begge kommissioner, bortset fra vederlag til kommissionernes formænd og sekretærer, jf. den tidligere vejlovs § 62, stk. 2.

Peter Møgelvang-Hansen

Søren Kjerside Hansen	Susanne Nielsen
Frank S. Jørgensen	Kim Helmersen

/Birgitte Jackson

Søgsmål vedrørende erstatning skal være anlagt senest 6 måneder efter modtagelse af denne kendelse, jf. byfornyelseslovens § 46, stk. 4.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm

København, den 14. juni 2017

P.K.V

Birgitte Jackson