Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm

Kendelse

Den 8. marts 2021

Sagsnr. TS82201-00022

Ejer: Lodsejer

matr.nr. Matr.nr. 1 Udenbys Vester Kvarter, København

Beliggende: Adresse 1

1620 København V

Mod

Københavns Kommune

Overtaksationskommissionens afgørelse

Stadfæstelse af Taksationskommissionens afgørelse.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører et erstatningskrav i forbindelse med opklassificering af " Området " fra privat fællesvej til offentlig vej.

Mandag dag den 8. marts 2021, kl. 10.00 samledes Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm på Adresse 1 , 1620 København V, Område . Til stede ved Overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden professor emeritus, Peter Møgelvang-Hansen, København, de af regeringen udpegede medlemmer af Overtaksationskommissionen, Susanne Nielsen, Frederiksberg, Søren Kjerside Hansen, Haslev, samt de til forretningen udpegede medlemmer, Kim Helmersen, Hvidovre og Keld Kristensen, Charlottenlund.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm af advokat Troels Flethøj Thygesen på vegne af ejeren.

For ejeren mødte advokaterne Troels Flethøj Thygesen og Frederik Damgaard Madsen fra advokatfirmaet Flethøj Advokatpartnerselskab samt Person 1 .

Københavns Kommune gav møde ved projektleder Lone Spliid, jurist Anette Christensen og kommunens advokater Henrik Sauer samt Anders Valentiner-Branth, begge fra Civitas Advokater.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Line Lage.

Overtaksationskommissionen har foretaget en samlet behandling af nærværende sag vedr. Adresse 1 (TS82201-00022) og sagen TS82201-00023 vedr. Adresse 2 . I begge sager er ejeren repræsenteret af advokatfirmaet Flethøj Advokatpartnerselskab.

Sagens oplysninger

Københavns Kommune har ved breve af 21. oktober 2015 og 29. maj 2017 meddelt ejeren af Adresse 1 , at kommunen agtede at opklassificere Området til offentlig vej.

Ejerens advokat har i brev af 25. juli 2017 gjort indsigelser mod opklassificeringen og ansøgt om tilladelse til etablering af en privat parkeringsordning.

Ved brev af 28. august 2017 gav kommunen afslag på ejerens anmodning om tilladelse til at etablere privat parkeringskontrol. Afslaget var begrundet med, at kommunen ønskede en ensartet offentligretlig regulering af parkeringen med ensartede og tydelige regler og skiltning. Kommunen fandt videre, at en privatretlig ordning ikke ville medvirke til at skabe bedre parkeringsforhold for byens beboere, da den ikke ville kunne indgå i kommunens beboerlicensordning.

Ejeren påklagede den 22. september 2017 denne afgørelse til Vejdirektoratet.

I brev af 6. oktober 2017 meddelte kommunen ejeren, at der var truffet beslutning om opklassificering af vejen pr. 1. november 2017, og at kommunen ikke vurderede, at ejeren var berettiget til nogen erstatning.

Kommunens beslutning om opklassificering af vejen kunne påklages til Vejdirektoratet inden 4 uger, hvilket ikke skete.

I brev af 20. december 2017 meddelte Vejdirektoratet, at kommunens afgørelse om afslag på ejerens anmodning om tilladelse til at etablere privat parkeringskontrol var ugyldig som følge af væsentlige begrundelsesmangler. Vejdirektoratet fandt ikke grundlag for, at kommunen skulle genoptage behandlingen af ansøgningen, da vejen i mellemtiden var opklassificeret til en offentlig vej.

Ejeren har anmodet om isoleret bevisoptagelse i form af syn og skøn over markedsværdien af vejstykket, men dette er afvist af Københavns Byret ved kendelse af 30. november 2018 stadfæstet af Østre Landsret den 29. marts 2019.

På forretningsdagen den 8. marts 2021 besigtigede Overtaksationskommissionen ejendommen. Ejerens advokat oplyste, at erhvervslejemålet i Adresse 3 (tidl. Virksomhed 1) er overtaget af Virksomhed 2. Person 1 bemærkede, at ejendommene (Adresse 1 & Adresse 2) er ejet af to søskende, som har arvet ejendommene efter deres mor. Det er ejernes ønske fortsat at kunne sætte præg på det særlige miljø, der findes i Området . Der var enighed blandt parterne om, at der er plads til 8 parkeringspladser på hver side af vejen, dvs. 16 parkeringspladser i alt for de to ejendomme.

Efter besigtigelsen redegjorde parterne for deres synspunkter i DGI-byen, Tietgensgade 65, 1704 København V.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende:

- Oversendelsesbrev af 28. september 2020 fra Taksationskommissionen
- Klage af 28. september 2020 fra ejerens advokat
- Protokol af 18. september 2020 – kendelse
- Protokol af 11. september 2020 – besigtigelse
- Ekstrakt fra Københavns Kommune (368 sider):
    - Københavns Kommunes indlæg af 14. januar 2020
    - Klagernes indlæg af 28. august 2020
    - Klagernes supplerende indlæg af 1. september 2020
    - Københavns Kommunes supplerende indlæg af 3. september 2020
    - Bilag 1-16
    - Bilag A-R
- Klagernes indlæg af 4. september 2020
- Københavns Kommunes tillægsmaterialesamling (7 sider)
- Klagernes indlæg af 15. februar 2021, inkl. bilag S & T
- Københavns Kommunes indlæg af 22. februar 2021
- Kortbilag samt uddrag af vejloven, privatvejsloven og erhvervslejeloven udleveret på forretningsdagen.

Taksationskommissionens afgørelse af 18. september 2020

"Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Københavns Kommune traf den 6. oktober 2017 beslutning om at opklassificere den private fællesvej Adresse 1 *til offentlig vej. Spørgsmålet om lovligheden af denne beslutning henhører ikke under Taksationskommissionen og er ikke påklaget til Vejdirektoratet.*

Som det er fastslået i taksationspraksis, udløser en opklassificering ikke arealerstatning, da den private fællesvej alene kunne anvendes til vej og derfor ikke havde nogen markedsværdi.

Spørgsmålet er derfor, om der af ejeren er godtgjort andet økonomiske tab som følge af opklassificeringen.

<u>Ad udeservering</u>

Det fremgår af lov om private veje § 66, at det private vejareal med kommunalbestyrelsens tilladelse kan anvendes blandt andet til anbringelse af løsøregenstande, skilte og hegn.

Det er oplyst, at flere af ejerens lejere inden opklassificeringen anvendte fortovsområde til udeservering. Der er ikke oplysninger om, at der blev ydet særskilt betaling af leje for dette.

Det fremgår af lov om offentlige veje § 80, at det offentlige vejareal med vejmyndighedens tilladelse kan anvendes blandt andet til anbringelse af løsøregenstande, skilte og hegn, og at vejmyndigheden kan opkræve betaling herfor, når anvendelsen sker i forretningsmæssigt øjemed.

Da kommunen meddelte ejeren beslutningen om opklassificeringen blev det samtidig tilkendegivet:

"Bliver en del af fortovet/vejarealet anvendt til udeservering, fortsætter Københavns Kommunes tilladelse hertil uændret, når " Området *" overgår til offentlig vej."*

Det er oplyst, at kommunen ikke opkræver betaling for forretningsmæssig anvendelse af det offentlige vejareal, og at der ikke foreligger planer om at opkræve sådan betaling.

Der er ikke oplysninger om, at ejerens lejere har fået ændret eller har krævet ændring af deres lejeaftaler som følge af opklassificeringen.

Af disse grunde finder kommissionen ikke, at ejeren har godtgjort, at der er lidt et økonomisk tab ved mistet ret til eller ændrede vilkår for udeservering ved den skete opklassificering.

Ad betalingsparkering

Etablering af en privat parkeringsordning på en privat fællesvej kræver i henholdt til privatvejlovens § 57 kommunalbestyrelsens og politiets tilladelse.

Der er ikke oplysninger om, at ejeren havde ansøgt om tilladelse til eller havde planer om at søge om tilladelse til at etablere betalingsparkering, inden kommunen den 29. maj 2017 meddelte, at man agtede at foretage opklassificeringen.

Ejerens ansøgning til kommunen om at etablere betalingsparkering fremgår af ejerens advokats brev af 25. juli 2017 til kommunen, hvor der fremsættes bemærkninger til kommunens påtænkte opklassificering. Det fremgår af brevet:

"Det kan i den forbindelse oplyses, at mine klienter – mod indhentelse af fornødne offentlige tilladelser – er villige til at etablere parkeringsregulering på vilkår om betaling i samme niveau som den offentlige regulering af de omkringliggende kommuneveje. Ved etablering af sådan regulering opnår kommunen for det første ophævelse af enhver grund til den omtalte søgetrafik. For det andet bortfalder behovet for kommunens overtagelse af ejendomsretten til Området *ved ekspropriation."*

Selv om Vejdirektoratet har fastslået, at kommunens afslag på ejerens anmodning om tilladelse til at etablere privat parkeringskontrol var ugyldig som følge af væsentlige begrundelsesmangler, er det ikke afgjort, om kommunen var forpligtet til at give en sådan tilladelse, ligesom det er uvist, om politiet ville give en tilladelse.

Taksationskommissionen finder, at ejerens ansøgning om tilladelse til at etablere privat betalingsparkering efter sin formulering fremstår som et forsøg på at undgå opklassificering af den private fællesvej ved at imødekomme kommunens ønske om trafikregulering.

I betragtning af dette, og af at ejeren efter det oplyste ikke inden kommunen tilkendegav, at man agtede at opklassificere vejen, havde interesse for at etablere privat betalingsparkering, samt at det er uvist, om tilladelse til etablering af privat betalingsparkering ville blive givet af kommunen og politiet, finder Taksationskommissionen, at ejerens ønske om og udsigt til at kunne indføre privat betalingsparkering var så fjerntliggende, at det ikke kan begrunde et krav på erstatning for tab af mistede indtægter som følge af kommunens overtagelse af vejen.

Ad ejendomsskat

Taksationskommissionens skal tage stilling til, om ejeren har lidt et økonomisk tab ved den af kommunen besluttede opklassificering af den private fællesvej. Et eventuelt tab skal opgøres som det var pr. opklassificeringstidspunktet.

Det ikke opgjorte krav, som ejeren har rejst vedrørende ejendomsskatter, vedrører for meget betalt ejendomsskat efter opklassificeringstidspunktet. Allerede fordi dette tab ikke forelå på opklassificeringstidspunktet, ligger det uden for Taksationskommissionens kompetence at forholde sig til det.

Det bestemmes

Lodsejer *er ikke berettiget til erstatning fra Københavns Kommune.*

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

Ejernes advokat har fremsat påstand om, at erstatningen for opklassificering af " Området " til offentlig vej bør udgøre 2.382.500 kr. for hver af de to klagere.

Til støtte for den nedlagte påstand har Flethøj Advokater på vegne af ejerne indsendt indlæg af 15. februar 2021, hvoraf følgende fremgår:

"Med henvisning til den i ovenstående sager foreliggende frist fremsendes hermed et samlet indlæg til Overtaksationskommissionen til brug for forhandlingen den 8. marts 2021. Indlægget indeholder en sammenskrivning af klagernes ("Borgernes") indlæg til Taksationskommissionen af 28. august, 1. september samt 4. september 2020, ligesom der også er tilføjet yderligere bemærkninger.

Overtaksationskommissionen kan derfor med fordel nøjes med at læse nærværende indlæg, således at det ikke samtidigt er nødvendigt at gennemgå Borgernes indlæg af 28. august, 1. september samt 4. september 2020.

1. Indledende bemærkninger

Tvisten handler grundlæggende om, at Københavns Kommune (herefter "Myndigheden") anvender et formelt ekspropriationsbegreb, imens Borgerne anvender et materielt ekspropriationsbegreb.

Myndighedens opfattelse er således den, at en opklassificering af en privat fællesvej til kommunevej – uanset at dette er et ekspropriativt indgreb – normalt ikke begrunder erstatning, hvorfor dette heller bør ske i denne sag. Herved anvender Myndigheden et formelt ekspropriationsbegreb, idet Myndigheden vedholdende blot fremfører, at opklassificering af en privat fællesvej normalt ikke indebærer et økonomisk tab for ekspropriaten, hvorimod Myndigheden ikke interesserer sig for, om dette formelle udgangspunkt konkret er repræsentativt for Borgernes situation i nærværende sag.

Borgerne mener på den anden side, at ekspropriationsbegrebet skal forstås materielt. Det vil sige, at såfremt myndighedernes anvendelse af regler konkret begrunder en privat parts afståelse af sin ejendom (grundlovens § 73), så skal forholdet betragtes som ekspropriation, hvor der skal foretages en konkret bedømmelse af, om dette medfører et tab for ekspropriaten uden hensyn til, at dette i en række andre sager involverende ekspropriation af samme type af gode (eksempelvis en privat fællesvej) sædvanligvis ikke indebærer et økonomisk tab.

Tvistemålet drejer sig dermed primært om, hvorvidt ekspropriationsbegrebet er materielt eller formelt. Herudover er parterne uenige om kravets opgørelse.

Endeligt udspringer sagen – herunder Myndighedens oprindelige vedtagelse af ekspropriationen af Området *– efter Borgernes opfattelse af det forhold, at Myndigheden har udset sig arealet i*

Området *med tilhørende pengestrøm og har tiltaget sig dette for egen økonomiske vinding. Det af Myndigheden angivne behov for håndtering af søgetrafik kunne udmærket håndteres ved den private parkeringsordning, som Borgerne havde søgt om, jf. Vejdirektoratets afgørelse og afsnittene i det følgende. Resten af Myndighedens procesførelse fra start til slut er efter Borgernes opfattelse et banalt forsøg på at tildække dette faktum samt den under sagsbehandlingen af ekspropriationen skete magtfordrejning samt forfølgelse af usaglige formål.*

Nærværende indlæg er opdelt således, at afsnit 2 behandler de forvaltningsretlige mangler forbundet med Myndighedens afgørelse af 6. oktober 2017 om optagelse af Området *som kommunevej, afsnit 3 behandler erstatningskravets grundlag samt omfang, afsnit 4 behandler taksationsmyndighedernes praksis fremlagt af Myndigheden mens afsluttende bemærkninger fremgår af afsnit 5.*

2. Forvaltningsretlige mangler forbundet med afgørelsen om ekspropriation og bevismæssige konsekvenser heraf for opgørelsen af Borgernes økonomiske tab

Myndighedens opfattelse er, at den lovligt har optaget Området *som kommunevej med respekt af de herfor gældende regler. Dette bestrides i sin helhed, idet Myndigheden har overtrådt regler af betydning for sagen samt tilsidesat god forvaltningsskik.*

Borgerne har i forbindelse med Myndighedens afgørelse af 6. oktober 2017 om ekspropriation (bilag 2) ikke udfordret selve ekspropriationsbeslutningen, men det ses alligevel nødvendigt at fremhæve de forvaltningsretlige mangler ved Myndighedens håndtering af ekspropriationsprocessen, idet disse har haft væsentlig betydning for Borgernes mulighed for på behørig vis at kunne varetage deres interesser i sagen herunder særligt ved den nødvendige bevissikring.

2.1 Myndighedens konkrete tilsidesættelse af forvaltningsretlige regler i ekspropriationsprocessen.

Det fastholdes, at Myndigheden først og fremmest har tilsidesat formkravene i forbindelse med åstedsforretningen efter vejlovens § 100, stk. 1. Af vejlovens § 100, stk. 1, fremgår, at:

> *"Vejmyndigheden skal afholde en åstedsforretning, inden ekspropriation besluttes."*

Åstedsforretningen er et centralt element i processen, og formålet er ifølge forarbejderne til vejlovens § 47 at sikre, at de berørte får mulighed for at varetage deres interesser på et så tidligt tidspunkt som muligt, jf. også Mølbeck, Hanne m.fl., "Ekspropriation i praksis" (2019), side 437.

Overgangen af ejendomsretten til Området *udgør en ekspropriation i grundlovens forstand, jf. dennes § 73. At vejloven foreskriver forskellige procedurer for håndtering af forskellige typer af ekspropriationer, herunder for opklassificering af en privat fællesvej som her er tilfældet, ændrer ikke herpå. Der kan i den forbindelse henvises til afgørelsen KFE 2000.281 (bilag 4), hvoraf det netop fremgår, at:*

> *"For så vidt angår erstatningsspørgsmålet bemærker kommissionen, at **opklassificeringen efter gældende opfattelse må sidestilles med en ekspropriationsbeslutning**, og at lodsejere således har krav på erstatning, hvis der er påført dem et tab som følge af beslutningen" (min fremhævning).*

Opklassificeringen blev således helt åbenbart betragtet som ekspropriation eller i hvert fald som et indgreb, der må sidestilles hermed, hvorfor Borgerne selvsagt har krav på erstatning, hvis Borgerne måtte lide tab som følge af ekspropriationen, jf. grundlovens § 73. Åstedsforretningens afholdelse beror således på en materiel bedømmelse af ekspropriationsbegrebet og ikke en formel bedømmelse.

Proceduren omkring opklassificering af en privat fællesvej til kommunevej er normalt en let procedure, fordi en sådan beslutning normalt ikke indebærer et tungt indgreb over for borgeren. I dette konkrete tilfælde er der imidlertid tale om et tungt indgreb, fordi der ikke blot er tale om en overgang fra privat fællesvej til kommunevej men derudover også om videregående følger i form af tabte indtægter ved privat parkeringsordning og tabte lejeindtægter som følge af ændrede vilkår for udeservering.

E. A. Abitz, anfører i Vejlovene af 1981, side 68 (bilag 11), at:

> *"Hvis den offentlige vej ønskes placeret på arealer, som helt eller delvis henligger som privat fællesvej, kan kommunalbestyrelsen derimod blot beslutte at overtage denne som offentlig vej. […] Pligten til at opretholde dem som vej bevirker, at de i sig selv er værdiløse, og der vil derfor* ***normalt*** *heller ikke være grundlag for at kræve erstatning i anledning af overtagelsen, se min. f. off. Arb. Skr. 22. jan 1974. Den skal derfor heller ikke foregå i ekspropriations former." (min fremhævning).*

Abtiz forudsætter således helt åbenbart, at der ved anvendelse af opklassificeringen ikke sker et indgreb af økonomisk betydning, hvilket må forstås sådan, at de berørte borgere ikke lider et tab som følge af beslutningen. Opklassificering udelukker imidlertid ikke ekspropriation, hvilket fremgår klart ved Abitz' anvendelse af "normalt", jf. ovenfor. Det er således en vurdering fra sag til sag herunder en nøje vurdering af de økonomiske følger af beslutningen, som bestemmer, om der er tale om ekspropriation eller ej. Med andre ord anvender Abitz et materielt ekspropriationskriterium.

Borgerne burde på denne baggrund være blevet indkaldt til åstedsforretning efter vejlovens § 100, stk. 1, eller dennes analogi eller princip, hvor overtagelse af Området *s værdiansættelse ville være drøftet og de centrale egenskaber for* Området *registreret, herunder anvendelse, arealets stand, belægningens stand m.v.*

Selv hvis der ikke i vejloven havde været pligt med indkaldelse til åstedsforretning, må der forudsættes at bestå en i medfør af almindelig god forvaltningsskik. Ifølge Betænkning nr. 1569/2018 om ekspropriation efter planloven fremgår det således (afsnit 4.1.7.), at

> *"De hensyn, som varetages af reglerne om afholdelse af åstedsforretning, er i dag sammenfaldende med de hensyn, som ligger bag forvaltningslovens krav til blandt andet partshøring og parters ret til at fremkomme med en udtalelse, forinden en afgørelse træffes".*

I forhold til dette krav er åstedsforretninger gennemført efter vejlovens regler nævnt som et eksempel på en bestemmelse i anden lovgivning, der sikrer parten adgang til at gøre sig bekendt med grundlaget for den påtænkte afgørelse og til at afgive en udtalelse til sagen, inden afgørelsen træffes, jf. Mølbeck, Hanne m.fl., "Vejloven med kommentarer" (2020), side 527. En korrekt gennemførelse af åstedsforretningen er dermed selvsagt vigtigt.

Det kan således lægges til grund, at Myndigheden op til afgørelsen af 6. oktober 2017 om ekspropriation (bilag 2) ikke har fulgt de regler, der gælder herfor i vejloven, forvaltningsloven samt i henhold til almindelig god forvaltningsskik.

2.2 <u>Negative bevismæssige konsekvenser for Myndigheden ved fastlæggelsen af Borgernes tab.</u>

Hvis Myndigheden havde indkaldt Borgerne til åstedsforretning, ville Myndigheden have sikret, at Borgerne fik mulighed for at varetage sine interesser på et så tidligt tidspunkt som muligt, og Borgerne kunne i samspil med Myndigheden have registreret, hvilke egenskaber Området *havde på ekspropriationsdatoen.*

Dette gjorde Myndigheden imidlertid ikke, og i kraft af Myndighedens retsstridige forvaltningsmæssige udøvelse har Myndigheden dermed indskrænket Borgernes mulighed for at få gennemført en udførlig og præcis tabsopgørelse, og derved påført Borgerne en risiko for at fortabe sit eneste værn imod ekspropriationen.

Heldigvis har Borgerne af egen drift taget de nødvendige skridt til at dokumentere, at Borgerne påføres betydelige tab som følge af Myndighedens afgørelse af 6. oktober 2017 om optagelse af Området *som kommunevej. Dette fremgår tydeligt af grundvurderingen af 27. december 2017 fra Sadolin og Albæk (Bilag A).*

Såfremt Overtaksationskommissionen til trods herfor måtte være af den opfattelse, at der kan rejses bevismæssig tvivl om omfanget af Borgernes økonomiske tab, gøres det gældende, at de i afsnit 2.1 skitserede forvaltningsretlige mangler forbundet med afgørelsen om ekspropriation indebærer, at enhver eventuel bevismæssig tvivl forbundet med Borgernes erstatningskrav skal komme Borgerne til gode.

Det bemærkes i øvrigt, at det forhold at Borgerne ikke har ønsket at anvende ressourcer på også at udfordre selve Myndighedens afgørelse om ekspropriation, ikke – som antydet af Myndigheden i indlæg af 3. september 2020, s. 2 – er ensbetydende med, at Borgerne under taksationssagen er afskåret fra at gøre gældende, at Myndighedens tilsidesættelse af processuelle samt retssikkerhedsmæssige forskrifter efter vej- samt forvaltningsloven bør tillægges negativ bevismæssig skadevirkning for Myndigheden ved afgørelsen af omfanget af Borgernes økonomiske tab. Det gøres således gældende, at Overtaksationskommissionen er kompetent til at tage stilling til sådanne anbringender ved afgørelsen af, hvilket økonomisk tab Borgerne påføres.

3. Erstatning for tabte indtægter

Nærværende afsnit redegør for de tabte indtægter Borgerne har lidt som følge af Myndighedens afgørelse af 6. oktober 2017 om optagelse af Området *som kommunevej (bilag 2). Afsnit 3.1 behandler overordnet spørgsmålet om erstatningskravet og bevismæssige forhold relateret hertil, mens de enkelte delkrav relaterende til henholdsvis tabte indtægter ved privat parkering og udeservering samt for meget betalte ejendomsskatter behandles i afsnit 3.2, 3.3 og 3.4, og endelig behandler afsnit 3.5 de økonomiske aspekter ved vedligeholdelse af vejarealet på* Området *.*

3.1 Vedrørende erstatningskravet samt bevismæssige forhold forbundet hermed.

Borgernes krav mod Myndigheden kan for hver af Borgerne opgøres til (bilag A):

Erstatning for tabt parkeringsudlejning, jf. afsnit 3.2	*kr.*	*1.053.500,00*
Erstatning for udeservering, jf. afsnit 3.3	*kr.*	*1.329.000,00*
Fradrag for sparet vedligehold, jf. afsnit 3.5	*kr.*	*- 0,00*
I alt pr. Borger	***kr.***	***2.382.500,00***

Borgernes påstand under sagen svarer til kravopgørelsen angivet ovenfor, idet Borgerne også påstår ovenstående beløb forrentet fra tidspunktet for ekspropriationen i overensstemmelse med rentelovens regler herom.

Det gøres helt overordnet gældende, at Borgerne har sandsynliggjort og løftet bevisbyrden for, at Borgerne påføres økonomiske tab som opgjort ovenfor. Tabsopgørelsen er lavet bedst muligt efter de

oplysninger, som Borgerne og deres rådgivere havde til rådighed ved udfærdigelsen, jf. grundvurderingen af 27. december 2017 fra Sadolin og Albæk (bilag A). Det er ikke påpeget af Myndigheden, på hvilke punkter tabsopgørelsen er udokumenteret.

For det tilfælde at Overtaksationskommissionen måtte finde, at der helt eller delvist er bevismæssig usikkerhed forbundet med Borgernes tabsopgørelse, gøres det som nævnt i afsnit 2.2. gældende, at det til enhver tid er Myndigheden, der er nærmest til at bære risikoen forbundet med denne usikkerhed allerede af den årsag, at Myndigheden forsømmer at afholde åstedsforretning efter vejlovens § 100, stk. 1 samt almindelige forvaltningsretlige regler, jf. i det hele afsnit 2 ovenfor.

Hertil kommer den af Myndigheden afviste anmodning om syn og skøn (bilag R) samt undladelse af at besvare en række opfordringer fra Borgerne, jf. også afsnittene i det følgende, hvor Borgerne gentager nogle af opfordringerne til Myndigheden.

*For så vidt angår syn og skøn bemærkes det, at Myndigheden allerede den 8. marts 2018 tilkendegiver (**bilag S**), at*

> *"kommunen ikke ønsker at bidrage til det syn og skøn, Troels Flethøj omtaler i brev af 29. januar 2018 og ved efterfølgende møde i kommunen den 21. februar 2018."*

Borgerne fremsender herefter den 10. juli 2018 anmodning til Københavns Byret om foretagelse af isoleret bevisoptagelse (bilag R). Det fremgår af blanketten til brug for den isolerede bevisoptagelse, at Borgerne ønsker at stille skønsmanden fire spørgsmål af relevans for nærværende sag. I spørgsmål 1 stiller Borgerne følgende spørgsmål til skønsmanden:

> *"Skønsmanden bedes opgøre markedsværdien pr. 06.10.2017 af grundarealet beliggende* Adresse 1 *og* Adresse 2 *(* Området *) som angivet på bilag 8 (udeserveringsarealet – orange markering). Markedsværdien skal fordeles på hver af rekvirenternes ejendomme.*
>
> *Skønsmanden bedes begrunde sit svar samt give detaljerede oplysninger vedrørende øvrige parametre/data nødvendige for fyldestgørende at besvare spørgsmålet".*

Spørgsmål 2 har samme indhold, idet skønsmanden dog bedes forudsætte lovlig anvendelse af udeservering for de tilstødende restaurationer.

I spørgsmål 3 stiller Borgerne følgende spørgsmål til skønsmanden:

> *"Skønsmanden bedes opgøre markedsværdien pr. 06.10.2017 af grundarealet beliggende* Adresse 1 *og* Adresse 2 *(* Området *) som angivet på bilag 9 (parkeringsarealet – gul markering). Markedsværdien skal fordeles på hver af rekvirenternes ejendomme.*
>
> *Skønsmanden bedes begrunde sit svar samt give detaljerede oplysninger vedrørende øvrige parametre/data nødvendige for fyldestgørende at besvare spørgsmålet".*

Spørgsmål 4 har samme indhold, idet skønsmanden dog bedes forudsætte lovlig anvendelse af betalingsparkering.

Spørgsmålene ville i sagens natur have haft betydelig relevans for spørgsmålet om den nærmere fastlæggelse af Borgernes tab – noget som burde være i Borgernes såvel som Myndighedens interesse.

I Myndighedens brev af 31. august 2018 til Københavns Byret (bilag R), anmoder Myndigheden imidlertid om,

"at retten forlods træffer afgørelse om, at rekvirenternes anmodning om syn og skøn ikke imødekommes".

Københavns Byret afsiger den 30. november 2018 kendelse om, at Borgerne ikke kan kræve isoleret bevisoptagelse, hvilket Østre Landsret stadfæster den 29. marts 2019 (bilag R).

For så vidt angår opfordringer har Borgerne ved flere lejligheder anmodet om, at Myndigheden eksempelvis oplyser indtægter for drift af parkeringsordning. Myndigheden har ikke ønsket at oplyse dette, men en række af opfordringerne er for god ordens skyld gentaget i de følgende afsnit.

Det gøres i forbindelse med ovenstående gældende, at det hører under Myndighedens basale forvaltningsretlige pligter at forestå samt medvirke til en forsvarlig sagsoplysning. Dette indebærer i almindelighed, at Myndigheden af egen drift skal oplyse sagen forsvarligt (herunder fremhæve samt fremlægge oplysninger, som kan tjene til at underbygge Borgernes sag og økonomiske krav), og det må så meget desto mere indebære, at Myndigheden i særdeleshed er forpligtet til at besvare opfordringer fra Borgerne samt ikke modvirke bevisoptagelse, som Borgerne ønsker iværksat med henblik på at dokumentere et økonomisk tab samt varetage sine interesser.

Myndighedens – ved ekspropriation formentligt skærpede – pligt til at foranstalte en grundig oplysning af sagen er også nævnt i Mølbeck, Hanne m.fl., "Ekspropriation i praksis" (2019), side 125, hvor det anføres, at

> *"Når ekspropriationen er gennemført, og erstatningen skal fastsættes, må eksproprianten have for øje, at ejeren (med rette) betragter sig selv som skadelidt og ekspropriant en som skadevolder. Dette – og ekspropriantens status som offentlig myndighed – stiller krav til ekspropriantens udgangspunkt for erstatningsfastsættelsen. Ekspropriant en bør ved erstatningsfastsættelsen ikke ensidigt varetage egne interesser, men tilstræbe at der bliver fastsat en korrekt erstatning på et oplyst grundlag".*

Til trods herfor har Myndigheden som det fremgår ovenfor i stedet valgt at udfolde betydelige anstrengelser på at undertrykke samt begrænse sagsoplysningen, hvorefter Myndigheden i indlæg til Taksationskommissionen ovenikøbet har været dristig nok til at gøre gældende, at Borgerne ikke har løftet bevisbyrden for, at der foreligger et økonomisk tab (!) – noget som alene er forsøgt vanskeliggjort i kraft af Myndighedens egne handlinger.

Det gøres gældende, at konsekvensen af Myndighedens undertrykkelse samt modarbejdelse af sagsoplysningen i nærværende sag er, at en eventuel bevismæssig uklarhed kommer Myndigheden til skade. Konkret indebærer dette efter Borgernes opfattelse, at Overtaksationskommissionen Borgernes økonomiske tab bør opgøres i overensstemmelse med det mest retvisende dokument over værdiansættelse m.v., dvs. bilag A.

3.2 Erstatning for tabte indtægter ved privat parkering.

3.2.1. Overordnet historik.

Den grundlæggende historik vedrørende ekspropriationen samt Borgernes ansøgning om at etablere privat parkering kan skitseres som følger:

1) *1974: Kommunen indfører 1-times gratis parkering, hvilket skaber uhensigtsmæssig søgetrafik.*
2) *29. maj 2017: Myndigheden åbner ekspropriationssagen. Denne er begrundet med ønske om håndtering af søgetrafik via etablering af en parkeringsordning (bilag 3).*

3) *25. juli 2017: Borgerne ansøger om etablering af privat parkering på* Adresse 1 og 2 *på præcis de vilkår, som Myndigheden ønsker anvendt. Herved fjerner Borgerne Myndighedens begrundelse for ekspropriation (bilag B).*
4) *28. august 2017: Myndigheden afslår Borgernes anmodning om parkering – selvom om den private parkering vil ske på præcis samme vilkår som den af myndigheden senere gennemførte (bilag 13).*
5) *1. november 2017: Myndigheden overtager arealet og gennemfører en parkeringsordning, som er fuldstændig sammenlignelig med den af Borgerne ansøgte.*
6) *20. december 2017: Vejdirektoratet kender Myndighedens afslag på Borgernes anmodning om privat parkering som ugyldig på alle punkter (bilag 14).*

Myndigheden har således overtaget og gennemført den private parkeringsordning, som Borgerne havde ansøgt om. Afslaget på ansøgningen om parkeringsordningen var ugyldig, og samtlige Myndighedens begrundelser for afslag blev underkendt. Myndigheden har ikke gjort noget for at dokumentere, at den gyldigt ville kunne have nægtet at efterkomme ansøgningen, da Vejdirektoratet hjemviste sagen til fornyet behandling. Tværtimod har Borgerne ansøgt om præcist den ordning, som Myndigheden selv endte med at gennemføre, hvorfor det må forudsættes, at ansøgning herom måtte kunne antages af de relevante myndigheder (det ansøgte er jo gennemført i marken i dag).

Ovenstående vil blive uddybet i nedenstående afsnit.

3.2.2. Praksis vedrørende erstatning for mistet adgang til at anvende arealer til privat parkering.

Indledningsvist påpeges det, at der efter fast praksis tilkendes erstatning for tabt indtægt vedrørende eksproprierede parkeringspladser på privat ejendom. Der henvises til afgørelserne: TS81101-00053 (bilag D), TS81101-00038 (bilag E), TS82201-00018 (bilag F) m.fl. Tabet opgøres som den tabte lejeindtægt.

Der kan også tilkendes erstatning for ikke etablerede parkeringspladser, såfremt udsigten til deres etablering var tilstrækkelig nærliggende, jf. bl.a. TS82201-00001 (bilag G).

Da nærværende sag vedrører ekspropriation af privat ejendom, som tillige har status af privat fællesvej, har Myndigheden som sit væsentlige argument for den manglende erstatning til Borgerne henvist til Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholms afgørelser af 8. oktober 2008 (bilag 8) samt 15. maj 2019 (bilag 10). Afgørelserne indeholder samme argumentation.

Overtaksationskommissionen finder i afgørelsen af 8. oktober 2008 (bilag 8), at:

> *"grundejerkomiteens **udsigt til eventuelt at kunne have indført en betalingsparkering 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 vejene."*

Overtaksationskommissionen finder i afgørelsen af 15. maj 2019 (bilag 10), at:

> *"ejerens **udsigt til eventuelt at kunne have indført en betalingsparkering 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."*

Borgerne er enige med Myndigheden i, at der i ovennævnte afgørelser knæsættes væsentlige juridiske principper af relevans for Borgernes sag.

For det første følger det af afgørelserne, at godtgjorte mistede indtægter relateret til betalingsparkering også skal erstattes ved ekspropriation af private fællesveje.

For det andet følger det af afgørelserne, at tilkendelse af erstatning beror på en vurdering af, hvor fjerntliggende udsigten er til, at ekspropriaten kunne have indført parkeringsordningen. Når henses til formuleringen "…var så fjerntliggende…", fremstår det ikke som et krav om, at ekspropriaten skal sandsynliggøre, at der er udsigt til at kunne indføre parkeringsordning. Kravet fremstår snarere opfyldt ved, at Borgeren godtgør, at det blot ikke var usandsynligt, at Borgeren kunne indføre parkeringsordning, dvs. en væsentlig lempelse af Borgerens bevisbyrde.

For det tredje følger det af afgørelsen, at Overtaksationskommissionen – modsat hvad Myndigheden gør gældende i indlæg af 14. januar 2020, s. 18 – netop skal foretage en vurdering af et hypotetisk forløb vedrørende udsigten til, at Borgerne ville kunne have indført den privat parkeringsordning. Myndighedens anbringende om, at der ikke skal tilkendes erstatning allerede fordi Borgerne ikke havde en godkendelse til privat parkeringsordning på ekspropriationstidspunktet, er derfor ikke udtryk for gældende ret.

3.2.3. Forholdet mellem på den ene side overtaksationskommissionsafgørelserne af 8. oktober 2008 (bilag 8) og 15. maj 2019 (bilag 10) og på den anden side Borgernes sag.

Som nævnt ovenfor er det i afgørelserne af 8. oktober 2008 (bilag 8) samt 15. maj 2019 (bilag 10) et afgørende moment, i hvilket omfang det fremstår for "fjerntliggende", at en ekspropriat ville have etableret privat parkeringsordning i medfør af privatvejslovens § 57.

Borgerne havde en verserende ansøgning om etablering af privat parkeringsordning på ekspropriationstidspunktet.

I afgørelserne af 8. oktober 2008 (bilag 8) samt 15. maj 2019 (bilag 10) har ekspropriaterne ikke verserende ansøgninger om etablering af privat parkeringsordning på tidspunktet forud for ekspropriationen, hvilket naturligvis medfører, at det i sagerne påståede økonomiske tab har mindre aktualitet samt savner konkretisering. Med andre ord fremstår ekspropriaternes krav i kraft heraf mere "fjerntliggende".

Omvendt har Borgerne i nærværende sag rent faktisk ansøgt Myndighedens godkendelse til at indføre betalingsparkering inden og i tidsmæssig tilknytning til at ekspropriationen foretages. Borgerne ansøger således herom den 25. juli 2017 (bilag B), mens ekspropriationen foretages den 6. oktober med virkning fra den 1. november 2017 (bilag 2).

Eksistensen af Borgernes ansøgning om privat parkeringsordning på ekspropriationstidspunktet bevirker således, at udsigten til at komme igennem med etablering af privat parkeringsordning fremstår mere aktuel og nærliggende end situationen for ekspropriaterne i afgørelserne af 8. oktober 2008 (bilag 8) samt 15. maj 2019 (bilag 10), hvor en sådan ansøgning var fraværende. Dette indebærer en væsentlig faktuel forskel mellem Borgernes sag og afgørelserne af 8. oktober 2008 (bilag 8) samt 15. maj 2019 (bilag 10).

Borgerne finder i forbindelse med ovenstående anledning til kort at berøre det forhold, at Taksationskommissionen i afgørelserne af 18. og 19. september 2020 vedrørende Borgernes sager anfører, at

> *"ejernes ansøgning om tilladelse til at etablere privat betalingsparkering efter sin formulering fremstår som et forsøg på at undgå opklassificering af den private fællesvej ved at imødekomme kommunens ønske om trafikregulering".*

Selv hvis det var tilfældet, udgør en borgers forslag om såkaldt selvrealisering et sædvanligt samt legitimt tiltag med henblik på at imødegå en ekspropriation herunder i forhold til at afdække, om myndighedernes forehavende kan realiseres på en mindre indgribende måde. Der henvises til Mølbeck, Hanne m.fl., "Ekspropriation i praksis" (2019), s. 70, hvor det anføres, at

> *"Hvis formålet med ekspropriationen er at gennemføre en vis planlægning, må det først afklares, om ejeren selv kan og vil realisere planen eller eventuelt overdrage ejendommen til en anden, som vil gøre dette. Hvis dette er tilfældet, er ekspropriationen ikke nødvendig".*

Borgerne har ikke tidligere fået afslag på ansøgning om etablering af privat parkeringsordning.

Dernæst fremgår det af afgørelsen fra 8. oktober 2008 (bilag 8), at ekspropriaterne i 2000 havde ansøgt kommunen om at kunne etablere en parkeringsordning, men at der var givet afslag. Afslaget blev stadfæstet af Trafikministeriet i 2001.

I forhold til spørgsmålet om, hvorvidt muligheden for betalingsparkering havde en fjerntliggende karakter, lagde Overtaksationskommissionen i bemærkningerne

> *"vægt på, […] at kommunen i 2000 meddelte Grundejerkomiteen, at dennes anmodning om etablering af privat parkeringskontrol på de omhandlede veje ikke kunne imødekommes".*

Overtaksationskommissionens afgørelse af 8. oktober 2008 skal således ses i lyset af, at der allerede tidligere var truffet en for ekspropriaterne negativ afgørelse om at etablere betalingsparkering – et moment som er fraværende i Borgernes sag, eftersom Borgerne ikke tidligere har ansøgt om godkendelse til at etablere betalingsparkering.

***

Herudover er der den meget væsentlige forskel mellem Borgernes sag og afgørelserne af 8. oktober 2008 (bilag 8) samt 15. maj 2019 (bilag 10), at Vejdirektoratet ved sin afgørelse af 20. december 2017 (bilag 14) underkender Myndighedens begrundelser for afslaget på Borgernes ansøgning om etablering af betalingsparkering på samtlige punkter, hvormed afslaget erklæredes for ugyldig. Borgernes bemærkninger hertil fremgår af afsnit 3.2.4.

> *3.2.4. Myndighedens afslag af 28. august 2017 vedrørende etablering af privat parkering kendes ugyldigt – Betydningen heraf for vurderingen af, om udsigten til etablering af betalingsparkering var for "fjerntliggende".*

Vejdirektoratet underkender meget tydeligt Myndighedens nægtelse af at godkende Borgernes etablering af privat parkeringsordning på det eksproprierede areal, jf. afgørelsen af 20. december 2017 (bilag 14). Vejdirektoratets afgørelse viser, at Myndighedens afgørelse lider af endog meget væsentlige begrundelsesmangler og derfor er ugyldig.

Myndigheden er imidlertid af den opfattelse, at selvom Myndighedens afgørelse var behæftet med begrundelsesmangler, kan dette ikke "tages til indtægt for, at en fornyet behandling af sagen ville have medført, at kommunen ville have give tilladelse til indførelse af privatretlige parkeringsordninger i Området *", jf. Myndighedens indlæg af 14. januar 2020, side 17.*

Det understreges, at samtlige Myndighedens begrundelser blev afvist som ugyldige, jf. nedenfor. Det gøres i den forbindelse gældende, at det har en klar formodning for sig, at Myndighedens afgørelse

efter hjemvisningen i Vejdirektoratet – havde Myndigheden ikke i mellemperioden eksproprieret Området *– skulle have faldet ud til fordel for Borgerne. Der henvises i den forbindelse til Revsbech, Karsten m.fl., "Forvaltningsret – almindelige emner" (2016) s. 347, hvor det fremgår, at*

> *"En hjemvisning udelukker **ikke altid**, at førsteinstansen i sagen fastholder sit oprindelige resultat. Dette kan f.eks. være tilfældet, hvor hjemvisningsgrundlaget er **fejl af mere formel (sagsbehandlingsmæssig) karakter**. Se U2005.2489H" (mine fremhævninger).*

Udtrykket "ikke altid" betyder i sagens natur, at førsteinstansen sædvanligvis ikke fastholder sit oprindelige resultat, og når det endeligt sker, er det ofte i forbindelse med, at hjemvisningsgrundlaget skyldes fejl af "mere formel (sagsbehandlingsmæssig) karakter". Dette er ikke tilfældet i Borgernes sag, hvor hjemvisningsgrundlaget for afslaget i stedet er begrundelsesmangler og således manglende lovlighed – hvad enten ulovligheden helt eller delvist skal karakteriseres som en hjemmelsproblematik eller ulovlig skønsudøvelse.

Ovenstående giver god mening, eftersom førsteinstansen i den fornyede afgørelse naturligvis ikke lovligt kan lægge vægt på de oprindelige hensyn, som af rekursinstansen blev kendt ulovlige samt ugyldige. Der henvises til Berg, Bendt, "Almindelig forvaltningsret" (2007), s. 180, der vedrørende hjemvisning anfører, at

> *"Når en rekursinstans har truffet en afgørelse, er denne bindende for førsteinstansmyndigheden på de punkter, som rekursinstansen har taget stilling til".*

Samme resultat fremgår i Revsbech, Karsten m.fl., "Forvaltningsret – almindelige emner" (2016) s. 347.

I Borgernes sag blev samtlige af Myndighedens hensyn i afgørelsen af 28. august 2017 som allerede nævnt kendt underlødige samt ulovlige, og det må alt andet lige lægges til grund, at Myndigheden i afgørelsen af 28. august 2017 udtømmende havde angivet de hensyn, som ifølge Myndigheden begrundede samt kunne begrunde afslaget til Borgerne. Såfremt Myndigheden skulle træffe afgørelse på ny, havde Myndigheden – medmindre Myndigheden havde indladt sig på at opfinde begrundelser til lejligheden, hvilket i sig selv er udtryk for magtfordrejning og derved ulovligt – været nødsaget til at træffe afgørelse om, at Borgerne kunne etablere privat parkeringsordning.

Eftersom Myndighedens oprindelige begrundelser for afslaget af 28. august 2017 i hvert fald ikke lovligt ville kunne være anvendt i en ny afgørelse efter hjemvisningen fra Vejdirektoratet, finder Borgerne det passende her at opsummere de hensyn, som Myndigheden under ingen omstændigheder ville kunne lægge vægt på (bilag 14). Myndigheden ville således ikke kunne lægge vægt på,

1. *At* Området *skulle indgå som en del af det almindelige offentlige tilgængelige vejnet, og parkeringspladserne skulle indgå som en del af de samlede parkeringsmuligheder i området.*
2. *At Myndigheden ønsker en ensartet offentligretlig regulering af parkering i de mest trafikerede dele af byen med det dobbelte formål at begrænse indpendlingen af udefrakommende bilister og skabe bedre parkeringsforhold for byens beboere.*
3. *At trafikanterne har en forventning om ensartede og tydelige regler og skiltning for veje i betalingszonen, og det er derfor vigtigt, at afmærkningen af ordningen fremstår klar, overskuelig og genkendelig.*
4. *At der angiveligt er behov for, at regulering af parkeringsforholdene sker ved den samme offentligretlige regulering, som de øvrige gader i zonen.*

5. *At Myndigheden ikke finder, at en privatretlig regulering vil medvirke til at skabe bedre parkeringsforhold for byens beboere, da den ifølge Myndigheden ikke vil kunne indgå i Myndighedens beboerlicensordning.*
6. *At Myndigheden ikke finder det hensigtsmæssigt, at parkering i gaden er ureguleret, da gaden vil blive anvendt til langtidsparkering. Myndigheden kan således ikke anvende argumenter om risiko for "søgetrafik" mv.*

Der henvises herudover til Vejdirektoratets bemærkninger til de enkelte punkter ovenfor (bilag 14).

Henset til ovenstående gøres det gældende, at der må gælde en klar formodning for, at Borgerne ville have opnået Myndighedens godkendelse til at etablere privat parkering i 2017. Såfremt Myndigheden måtte mene, at det forholder sig anderledes, er det Myndigheden, der må løfte bevisbyrden for, at en (hypotetisk) efterfølgende beslutning om på ny at afvise etablering af privat parkeringsordning ville være begrundet i saglige hensyn. Myndigheden har ikke løftet denne bevisbyrde, og det er ikke lykkedes Myndigheden at fremkomme med et eneste sagligt hensyn som kunne begrunde dette, og som ikke allerede er afvist af Vejdirektoratet i afgørelsen af 20. december 2017.

De hensyn, som Myndigheden i indlæg af 14. januar 2020 (s. 18-20) og indlæg af 3. september 2020 (s. 7) anfører til støtte for, at en fornyet afvisning ville være lovlig, er således alle sammen afvist af Vejdirektoratet i afgørelsen af 20. december 2017 (bilag 14), jf. i det følgende.

Myndigheden anfører eksempelvis i indlæg af 14. januar 2020 en række begrundelser for, hvorfor Myndigheden har overtaget Borgernes private fællesvej. Myndigheden centrerer sig om "uensartet regulering af parkeringsforholdene", hvilket efter Myndighedens opfattelse kan medføre uhensigtsmæssige parkeringsforhold, navnlig på private fællesveje, som ville være præget af "søgetrafik", hvis der måtte være etableret betalingsparkeringsordning på kommunevejene i samme område.

For så vidt angår spørgsmålet om risikoen for "søgetrafik" er dette som allerede nævnt klart afvist af Vejdirektoratet. Der henvises til ordlyden i Vejdirektoratets afgørelse af 20. december 2017 (bilag 14), hvor Vejdirektoratet netop finder, at:

> *"en privat parkeringsordning i* Området *som udgangspunkt ikke er til hinder for at opnå de ønskede adfærdsregulerende effekter og at den, lige så vel som en offentlig parkeringsordning, vil kunne medvirke til at opnå de opstillede mål med regulering af trafikken til København. Det er selve betalingen for parkering, der udgør det adfærdsregulerende element og dermed er effektskabende – og ikke om ordningen er offentlig eller privat.* ***En uønsket søgetrafik til*** Området ***vil kunne undgås ved indførsel af en betalingsordning, uanset om denne er privat eller offentlig****" (min fremhævning).*

Forudsætningen om ensartethed, f.eks. tidsbegrænsninger, særlige betalingsvilkår eller lignende, kan på ingen måde bruges som argument for afvisningen af en privat parkeringsordning på Området *. Dette forhold er da også afvist af Vejdirektoratet i afgørelsen af 20. december 2017 (bilag 14, side 6), hvor Vejdirektoratet bemærker, at:*

> *"Kommunen har fremsendt et kort over licenszone VB* Vej *. Vi forstår kortet således, at der er*
>
> *• veje, hvor beboerlicensen ikke gælder*
>
> *• veje, hvor beboerlicensen kun gælder på visse tidspunkter af døgnet*
>
> *• veje, hvor man skal have en specifik speciel licens til den pågældende vej*

> • *veje med 2-timers parkerings restriktion*
>
> • *områder, hvor man skal være opmærksom på lokal skiltning.*
>
> ***Vi må på den baggrund konstatere, at reglerne i betalingszonen ikke er ensartede. Det må derfor lægges til grund, at Københavns Kommune vurderer, at trafikanterne kan skelne mellem en række forskellige regler for parkering og beboerlicenser inden for et forholdsvis lille geografisk område. Derfor må vi forholde os uforstående overfor, at trafikanterne ikke også vil kunne skelne i forhold til indførslen af privat parkeringsordning i*** Området ***.***
>
> ***Vi deler ikke Københavns Kommunes opfattelse af, at trafikanternes evne til at skelne mellem uensartet regulering skulle være begrænset til uensartet offentligretliq regulering"*** *(min fremhævning).*

Det anføres supplerende, at Borgerne i deres ansøgning klart erklærede at ville udføre deres private parkeringsordning så tæt sammenligneligt med den offentlige ordning, som i dag er gennemført, hvilket i sig selv invaliderer Myndighedens begrundelser for afslaget herunder at Myndigheden skulle kunne have meddelt afslag på ny efter hjemvisning fra Vejdirektoratet. I Borgernes brev af 25. juli 2017 erklærer Borgerne således (bilag B), at de

> *"er villige til at etablere parkeringsregulering på vilkår om betaling i samme niveau som den offentlige regulering af de omkringliggende kommuneveje. […] Til kommunalbestyrelsens orientering er mine klienter naturligvis villige til at komme Kommunalbestyrelsen i møde ved at etablere en privat parkeringsordning på* Området *, som bl.a. vil forhindre søgetrafik og trængsel i området. Etablering af privat parkeringsordning på* Området *vil derved søges indført i tillempet overensstemmelse med kommunens parkeringsstrategi, der blev vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation i 2003-2005…".*

Det bemærkes, at den af Borgernes ansøgte ordning i dag i sin helhed er godkendt og fungerer – blot med Myndigheden som udlejer og bærer af betalingsstrømmen.

I den forbindelse er der grund til at fremhæve, at retsgrundlaget samt kriterierne for at etablere en betalingsparkeringsordning ikke adskiller sig alt efter om der er tale om en privat eller offentlig betalingsparkeringsordning. Efter privatvejslovens § 57, stk. 1, jf. § 56 såvel som vejlovens § 90, stk. 2, er det afgørende kriterium således, at ordningen er trafikalt begrundet, har et trafikadfærdsregulerende formål, ligesom der skal skeles til almene hensyn. Kriterierne for politiets samtykke adskiller sig heller ikke alt afhængigt af, om der er tale om en privat eller offentlig betalingsparkeringsordning.

For så vidt angår vejlovens § 90, stk. 2 henvises bl.a. til Mølbeck, Hanne m.fl., "Vejloven med kommentarer" (2020), side 467, hvor det fremgår, at

> *"Parkeringsbetaling efter stk. 2 skal være trafikalt begrundet og have et trafikadfærdsregulerende formål".*

For så vidt angår privatvejsloven § 57, stk. 1 henvises til Vejdirektoratets afgørelse af 20. december 2017 (bilag 14), hvor det fremgår, at

> *"I forbindelse med en sådan ansøgning skal kommunen vurdere, om almene, offentligretlige hensyn, først og fremmest vejtekniske og trafikale hensyn, taler imod det ansøgte".*

Med andre ord: Når Myndigheden kunne etablere en betalingsparkeringsordning, kunne Borgerne naturligvis også.

Myndigheden er af den opfattelse, at der "som regel gives afslag på ansøgninger om sådanne privatretlige parkeringsordninger i et storbyområde som København", jf. Myndighedens indlæg af 14. januar 2020, side 18.

Dette bestrides, ligesom det i øvrigt er aldeles udokumenteret. For god ordens skyld opfordres ***(Opfordring A)*** *Myndigheden dog til at fremlægge dokumentation herfor i form af statistik over ansøgninger samt afslag (herunder eventuelle omgørelser fra rekursinstanser) for perioden 2017 og frem, ligesom Myndigheden bedes fremlægge de pågældende ansøgninger samt afslag, så Borgerne kan efterprøve, at der er tale om sammenlignelige situationer. Efterkommes opfordringen ikke, bør det tillægges processuel skadevirkning derhen, at Overtaksationskommissionen kan lægge til grund, at det ikke forholder sig som angivet af Myndigheden.*

Herudover bemærkes det, at Myndighedens anbringende under alle omstændigheder er uden nogen form for relevans, idet statistik pr. definition intet siger om, hvad der er ret og rimeligt i Borgernes sag, ligesom der i Borgernes sag er det særegne, at Myndighedens afgørelse af 28. august 2017 er kendt ugyldig på samtlige punkter i rekursinstansen.

Myndigheden henviser til støtte for sit synspunkt til en udtalelse fra Trafikministeriet af 31. august 2000 (bilag 15). Udtalelsen fra Trafikministeriet vedrører ikke en konkret ansøgning, og det bestrides herudover, at udtalelsen – der i øvrigt er over tyve år gammel – støtter et synspunkt om, at der som regel gives afslag på ansøgninger om privatretlige parkeringsordninger.

***

På baggrund af ovennævnte redegørelse gøres det gældende, at Borgerne har haft en berettiget forventning om, at der kunne – og burde – etableres en privat parkeringsordning på Området *, navnlig henset til at en uønsket søgetrafik til* Området *vil kunne undgås ved indførsel af en betalingsordning, uanset om denne er privat eller offentlig, jf. Vejdirektoratets afgørelse af 20. december 2017 (bilag 14).*

Det gøres gældende, at det er sandsynligt, at Borgerne efter Vejdirektoratets afgørelse af 20. december 2017 (bilag 14) om hjemvisning, ville have fået tilladelse til at etablere privat parkering.

Hertil gøres det subsidiært gældende, at det under alle omstændigheder ikke er usandsynligt, at Borgerne ville have fået tilladelse til at etablere privat parkering, hvilket i henhold til afgørelser af 8. oktober 2008 (bilag 8) samt 15. maj 2019 (bilag 10) som nævnt i afsnit 3.2.2 begrunder, at Borgerne kan kræve erstatning for tabte parkeringsindtægter ("…var så fjerntliggende…").

3.2.5. <u>Omfanget af Borgernes tabte indtægter.</u>

Det fremhæves, at afgørelserne omkring erstatning for tabte parkeringspladser anvender et afkastkrav ved værdiansættelsen. Enten anvendes en faktor på 10 på bruttolejen (før fradrag af driftsomkostninger), eller også fradrages driftsomkostninger fra bruttolejen, hvorved nettolejen fremkommer. Nettolejen divideres herefter med et oplyst afkastkrav, hvorved der sker en værdiansættelse, jf. eksempelvis TS81101-00053 (bilag D). Eksempler på brug af bruttolejeløsningen med faktor-10 findes i U2008.1434H (bilag H) (vedrørende parkeringspladser), MAD2011.1052 (bilag I) (vedrørende parkeringspladser) og TS81101-00038 (bilag E). Et eksempel på brug af andet afkastkrav kan findes i TS81101-0025 (bilag J).

Vurderingsmanden har anvendt et afkastkrav på 5,5%, som han har begrundet i en dokumenteret vurdering af udlejningsrisici på netop det sted i byen. Herved når han på baggrund af en nettolejevurdering til en værdi på kr. 132.000,00. Såfremt man havde brugt faktor-10 modellen, var værdiansættelsen pr. plads blevet kr. 76.800,00 eller kr. 1.228.800 for alle 16 pladser.

Det gøres gældende, at værdien af de eksproprierede arealer skal opgøres med udgangspunkt i en betragtning om, at arealerne lovligt kan anvendes til udlejning under en privat parkeringsordning, og det gøres gældende, at Borgerne er berettiget til erstatning for tabt parkeringsudlejning a kr. 2.107.00,00, da disse har mistet parkeringspladser og dermed indtægtsmuligheder, jf. grundvurderingen af 27. november 2017 (bilag A, side 2 og 18).

Med henblik på at underbygge samt præcisere Borgernes tabsopgørelse, har Borgerne som allerede nævnt i afsnit 3.1 tidligere forsøgt at udmelde syn & skøn (hvilket Myndigheden fik afvist), ligesom Borgerne har fremsat en række opfordringer til Myndigheden (som Myndigheden ikke har ønsket at besvare). Opfordringen relateret til tabsopgørelsen vedrørende tabte indtægter for privat parkering gentages derfor.

*Myndigheden opfordres (**Opfordring B**) således til at oplyse samt dokumentere Myndighedens indtægter forbundet med opkrævning af betaling for parkering i det eksproprierede areal i* Området *. Indtægter bedes angivet for 2017 (fra tidspunktet for ekspropriationen), 2018, 2019 og 2020.*

Efterkommes opfordringen ikke, bør det tillægges processuel skadevirkning derhen, at Overtaksationskommissionen uden videre kan lægge til grund, at Borgernes tab udgør kr. 2.107.00,00, jf. grundvurderingen af 27. november 2017 (bilag A, side 2 og 18).

For så vidt angår spørgsmålet om et eventuelt fradrag for sparet vedligehold, henviser Borgerne til afsnit 3.5.

3.3 <u>Erstatning for tab vedrørende udeservering</u>

Det gøres gældende, at Borgerne er berettiget til erstatning for tabt udeservering a kr. 2.658.000,00, da disse har mistet eller indskrænket udeserveringsmulighed og dermed indtægtsmuligheder, jf. grundvurderingen af 27. november 2017 (bilag A, side 2 og 19). Overtaksationskommissionen henvises til grundvurderingen for så vidt angår kravets beregning og opgørelse (bilag A, side 17-20).

Først og fremmest henvises der til, at Borgerne fortaber retten til at råde over og dermed til at udleje udeserveringsarealerne. Uanset om lejerne måtte opnå tilladelse fra Myndigheden til at gennemføre udeservering, så ville lejerne fsva. den pågældende ret aflede denne fra Myndigheden og ikke fra Borgerne, hvorved værdien af udeserveringen ikke ville medgå ved fastsættelsen af markedslejen og dermed det lejebeløb, som Borgerne kan opkræve fra lejerne med udeserveringsbehov. Allerede derved lider Borgerne et tab, fordi udeservering som gode fjernes fra ejendommen og dermed fra lejekontrakten. Borgerne kan ikke kræve lejebetaling for udeserveringsarealerne, såfremt disse tilkommer Myndigheden.

Det bemærkes i den forbindelse, at retten til udeservering indgår i en række af Borgernes erhvervslejekontrakter (bilag T).

Således er retten til udeservering særskilt forhandlet og nævnt i

- *Erhvervslejekontrakt af 16. juli 2012, pkt. 2.13. vedrørende erhvervslejemålet beliggende* Adresse 1 *1620 København V.*
- *Erhvervslejekontrakt § 2 vedrørende erhvervslejemålet beliggende* Adresse 1 *, 1620 København V.*

Borgerne finder i forbindelse med ovenstående anledning til at berøre det forhold, at Taksationskommissionen i afgørelserne af 18. og 19. september 2020 vedrørende Borgernes sager anfører, at

> *"Der er ikke oplysninger om, at der blev ydet særskilt betaling af leje for dette".*

Som enhver der beskæftiger sig med erhvervslejeret ved, indgår retten til anvendelse af udearealer som et økonomisk gode, som handles i forbindelse med indgåelse af erhvervslejekontrakter, hvorimod dette sjældent – hvis da nogensinde – formelt prissættes i selve erhvervslejekontrakten. Dette er da også tilfældet i Borgernes situation. Det gøres gældende, at Myndigheden ikke uden betaling af erstatning skal kunne slippe afsted med at fratage Borgerne den økonomiske værdi af dette gode, blot fordi selve prissætningen heraf ikke genfindes i de af Borgerne indgåede erhvervslejekontrakter.

Borgerne finder videre anledning til at berøre det forhold, at Taksationskommissionen i afgørelserne af 18. og 19. september 2020 vedrørende Borgernes sager anfører, at

> *"Der er ikke oplysninger om, at ejernes lejere har fået ændret eller har krævet ændring af deres lejeaftaler som følge af opklassificeringen".*

At dette ikke er tilfældet, er der naturligvis intet synderligt overraskende i al den stund, at erhvervslejerne indtil videre har kunne fortsætte med at udnytte udearealerne som hidtil, uden at Myndigheden har opkrævet betaling herfor. Erhvervslejerne har således ikke haft anledning til at kræve lejen nedsat. Herudover er det ikke givet, at de nuværende erhvervslejere kunne kræve lejen nedsat efter erhvervslejelovens regler herom. Det fremhæves i den forbindelse, at en nedsættelse af lejen efter erhvervslejelovens § 13 forudsætter, at "den gældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere end markedslejen". Selv hvis væsentlighedsbetingelsen isoleret set var opfyldt som følge af erhvervslejernes manglende ret til at foretage udeservering, bestemmes markedslejen af så mange (andre) forhold, at en eventuel lejeforhøjelse- eller nedsættelse er uanvendelig som parameter for, i hvilket omfang Borgerne lider et økonomisk (leje)tab ved ikke længere at kunne handle udeservering som et økonomisk gode.

Under alle omstændigheder er Borgerne blevet frataget muligheden for at handle det økonomiske gode som udeservering udgør, idet Borgerne ikke fremadrettet kan bestemme, hvilke lejere som skal have ret hertil. Det er i den forbindelse aldeles uden betydning, at dette tab muligvis først slår igennem i fremtiden, når Borgerne skal forhandle nye erhvervslejekontrakter eller de bestående måtte blive opmærksomme på forholdet herunder få held til at kræve lejen nedsat. Med andre ord: Grundlovens krav om fuldstændig erstatning er ikke begrænset til de negative konsekvenser, som alene måtte have manifesteret sig på ekspropriationstidspunktet eller umiddelbart derefter.

Ved erstatningsfastsættelsen fremhæves dernæst, at Myndigheden i medfør af lovgivningen for offentlige veje får lovhjemmel til at opkræve gebyrer for udstedelse af tilladelse til udeservering, jf. vejlovens § 80, stk. 2. Myndigheden er gentagne gange opfordret til at afgive erklæring om, at den ingensinde vil opkræve gebyrer for udstedelse af tilladelse til udeservering på de eksproprierede arealer, men opfordringen er ikke imødekommet.

Der bør tillægges Myndigheden processuel skadevirkning derhen, at Overtaksationskommissionen uden videre kan lægge til grund, at Borgernes tab udgør kr. 2.658.000,00, jf. grundvurderingen af 27. november 2017 (bilag A, side 2 og 19).

Trods ovennævnte er Myndigheden af den opfattelse, at Borgernes erstatningskrav er baseret på en hypotetisk situation, hvorfor erstatningskravet ikke har sin berettigelse. I det tilfælde Overtaksationskommissionen deler Myndighedens opfattelse, henleder Borgerne opmærksomheden på, at taksationsmyndigheden efter praksis forholder sig til hypotetiske udgifter ved erstatningsudmåling. I MAD

2013.1822TK (bilag K) udtalte Taksationskommissionen for veje m.v. i Ringkøbing i kendelsen af 9. september 2013, at:

> *"at selvom grundejeren kunne være blevet pålagt pligt til at betale vejbidrag, hvis vejen oprindeligt var blevet etableret som offentlig vej, måtte det antages, at grundejeren havde haft udgifter til arealerhvervelse og etablering af vejanlægget, og at* ***grundejeren blev påført ulemper ved forringelse af ejendommens udnyttelsesmuligheder, hvilke beløb samlet set oversteg den hypotetiske udgift til et vejbidrag****. Herefter tilkendte taksationskommissionen skønsmæssigt en erstatning på 180.000 kr. med tillæg af moms" (min markering).*

I samme tråd fremhævede Taksationskommissionen i kendelsen af 25. november 2016, at der måtte lægges vægt på værdien af egen indflydelse på den fremtidige disponering af ejendommens forskellige arealer, jf. MAD 2016.366TK (bilag L). Taksationskommissionen udmålte en skønsmæssig erstatning, hvor der blev taget højde for, at ejendommens værdi blev forringet på grund af indskrænkning af egen indflydelse på fremtidig disponering af ejendommens arealer.

Det kan således konstateres, at selv hypotetiske udnyttelsesmuligheder skal medtages i erstatningsopgørelsen.

Endelig fremhæves, at Borgerne står uforstående over for, at Myndigheden anfægter Borgernes erstatningskrav, da dette netop er dokumenteret ved rekvirering af grundvurderingen af 27. november 2017 (bilag A). I det tilfælde, at Overtaksationskommissionen er enig i Myndighedens opfattelse, henleder Borgerne opmærksomheden på, at der gælder et officialprincip i taksationsprocessen. Når det drejer sig om skønsmæssigt fastsatte erstatninger for ulemper eller værditab findes det ikke hensigtsmæssigt at efterlyse "dokumentation" for tabet. Hvis en takserende myndighed ikke finder, at den selv er i stand til at vurdere tabet, kan kommissionen i henhold til vejlovens § 109, stk. 2, indkalde særlige sagkyndige til at afgive vejledende udtalelser, jf. f.eks. kendelse af 9. april 2018 fra Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro (bilag M).

På denne baggrund gøres det gældende, at der er grundlag for at pålægge Myndigheden at betale erstatning på kr. 2.658.000,00 til Borgerne for mistet eller indskrænket mulighed for udeservering. For så vidt angår spørgsmålet om et eventuelt fradrag for sparet vedligehold, henviser Borgerne til afsnit 3.5.

3.4 <u>Erstatning vedrørende for meget betalt ejendomsskat</u>

Myndigheden er erstatningspligtig af ethvert beløb, som bliver opkrævet i ejendomsskatter m.v. indtil det tidspunkt i tid, hvor det eksproprierede areal registreres i matriklen med den virkning, at ejendomsskatter m.v. nedsættes forholdsmæssigt.

Myndigheden anfører i brev af 3. september 2020 til Taksationskommissionen om ejendomsskat, at denne skal forhandles på plads imellem parterne. Det fremhæves, at Myndigheden har tiltaget sig Borgernes areal pr. 1. november 2017, ligesom der ikke sidenhen er foretaget ét eneste skridt med henblik på at få en sådan reduktion på plads. Borgerne har derfor et erstatningskrav for den for meget betalte ejendomsskat.

Det fremgår helt tydeligt af Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholms kendelse TS82201-00016 af 8. februar 2019 (bilag Q), at "Kommunen skal desuden tilbagebetale for meget betalt ejendomsskat."

På denne baggrund gøres det gældende, at Overtaksationskommissionen efter gældende ret har kompetence (samt pligt) til at tage stilling til spørgsmålet om for meget betalt ejendomsskat m.v.

3.5 Økonomiske udgifter relateret til vedligeholdelse af vejarealet på Området

Myndigheden har ved sit indlæg af 14. januar 2020 i et vidt omfang refereret til et gennemgående princip i taksationspraksis om, at der ved opklassificering af private fællesveje til offentlige veje ikke skal ydes erstatning, fordi et eventuelt tab forbundet med ekspropriationsbeslutningen som hovedregel vil være lavere end omkostningerne forbundet med vedligeholdelsespligten af vejen. I kendelsen af 8. oktober 2008 fra Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm afviser taksationskommissionen erstatningskrav fsva. parkeringsudgiftsbetaling for beboerlicens "allerede fordi disse udgifter og ulemper opvejes af grundejernes fordele ved at slippe for vedligeholdelsespligten.", jf. bilag 8, side 6.

I nærværende sag ville Borgerne ikke have haft nævneværdige omkostninger til vedligeholdelse af den private fællesvej. Årsagen er, at Borgernes private udlejningsejendomme beliggende Adresse 1 *, matr.* Matr.nr. 1 *, og* Adresse 2 *, matr.* Matr.nr. 2 *, er omkostningsbestemte ejendomme, hvor der sættes penge af til udvendig vedligeholdelse efter boligreguleringslovens §§ 18 og 18b. Afholdelse af eventuelle udgifter til vedligeholdelse af vejarealet, kunne således være medtaget over kontoen for udvendig vedligeholdelse efter boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b. Vedligeholdelsesudgifter til vejarealet ville således blive pålagt lejerne i Borgernes ejendomme som følge af hensættelser til udvendig vedligeholdelse efter boligreguleringsloven §§ 18 og 18 b. Allerede af denne grund kan Myndighedens synspunkt om, at dennes overtagelse af* Området *ikke påfører Borgerne et erstatningsberettiget tab ikke tiltrædes. De eventuelle økonomiske fordele ved at pligten til fremover at vedligeholde vejarealet overtages af Myndigheden, overstiger helt åbenbart ikke de negative økonomiske konsekvenser for Borgerne. I taksationspraksis er flere kendelser, hvor ejerne i overensstemmelse med førnævnte får tilkendt erstatning ved opklassificering, herunder KFE 2000.281 (bilag 8) samt MAD 2013.1822TK (bilag K), som er behandlet ovenfor.*

Det må videre konstateres, at Myndigheden ikke har gjort sig skyggen af bestræbelser på at fremlægge bevis – eller i øvrigt redegøre – for omfanget af vedligeholdelsesudgifterne tilknyttet Området *.*

Der er således tale om en situation, hvor Myndigheden har nægtet at yde erstatning baseret på en økonomisk formodning om forholdet mellem indtægter og udgifter tilknyttet det eksproprierede areal men uden i øvrigt at gøre sig nogen bestræbelser på at foretage en egentlig beregning heraf.

Borgerne har i grundvurderingen af 27. november 2017 (bilag A) dokumenteret, at det samlede økonomiske tab forbundet med at fortabe rettighederne til betalingsparkering og udeservering samlet udgør 4.765.000,00 kr. Det må således være op til Myndigheden at bevise, at dette økonomiske tab ikke er højere end pligten til at vedligeholde vejarealet. Henset til dette fremhæves, at Myndigheden ikke har fremlagt budget for driften af Området *s parkeringspladser, ligesom Myndigheden ikke har afvist, at der er overskudsgivende drift af parkeringspladsen. Dette støtter helt åbenbart synspunktet om, at Myndighedens overtagelse af* Området *medfører et erstatningsberettiget tab for Borgerne, der er større end, hvad der modsvares af fordelen af, at Myndigheden har overtaget den fremtidige pligt til vedligeholdelse af vejarealet.*

For at belyse problematikken vedrørende vedligeholdelsesargumentet henvises til udskrift fra Molios prisdatabase, hvor det fremgår, at "Kommunevej 12 m bred, 1. klasse, 60 km/t" har en enhedspris på 6.980,69 pr. længdemeter (bilag N). Da der ikke har været afholdt syn og skøn (som ellers begæret af Borgerne) er det ikke muligt at anvende sådanne tal præcist, men det forekommer alligevel besynderligt, hvis den løbende vedligeholdelse af en eksisterende vej på godt og vel 100 længdemeter skulle

overstige årlige bruttoindtægter på hhv. 122.880,00 kr. for 16 parkeringspladser samt 172.800,00 kr. for tabt udeservering.

*Borgerne skal endnu engang opfordre (**Opfordring C**) Myndigheden til at oplyse samt dokumentere Myndighedens udgifter forbundet med vedligeholdelse af det eksproprierede areal herunder eksempelvis ved fremlæggelse af budget for driften af Området s parkeringspladser. Udgifter til vedligehold bedes angivet for 2017 (fra tidspunktet for ekspropriationen), 2018, 2019 og 2020.*

Efterkommes opfordringerne ikke, bør det tillægges processuel skadevirkning derhen, at Overtaksationskommissionen kan lægge til grund, at fradraget i Borgernes erstatningskrav for sparet vedligehold enten (principalt) udgør kr. 0,00, jf. bemærkningerne ovenfor om, at udgifter hertil betales af lejerne over kontoen for udvendig vedligeholdelse, eller (subsidiært) at fradraget beregnes med udgangspunkt i det som bilag N fremlagte fra Molios prisdatabase.

Yderligere henvises til det faktum, at Myndigheden i 2018 havde bruttoparkeringsindtægter for næsten 625 mio. kr., jf. artikel af FDM fra 18. september 2019 (bilag O). De voldsomme parkeringsindtægter for kommunerne førte til, at man fra folketingets side i 2018 så sig nødsaget til at lave en egentlig adfærdsregulerende lovgivning på området, sådan at kommunerne ville ophøre med at lade økonomiske incitamenter have indvirkning på de kommunale parkeringsordninger. Denne regulering skete ved, at kommunerne de facto blev pålagt at aflevere 70 % af parkeringsindtægterne til staten (dette skete ved indførelsen af lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner som følge af indtægter fra parkering). Der ses således ingen tvivl om, at kommunerne generelt har haft økonomiske motiver forbundet med at etablere kommunale parkeringsordninger på – tidligere – private fællesveje. Dette faktum bør unægtelig komme Borgerne til gode ved vurderingen af erstatningen for ekspropriationen.

4. Yderligere vedrørende taksationsmyndighedernes praksis fremlagt af Københavns Kommune

Borgerne har allerede behandlet en del af den Myndigheden påberåbte praksis, jf. eks. afsnit 3.2.2. – 3.2.4. I tillæg hertil skal Borgerne kort fremkomme med bemærkninger til den af Myndigheden øvrige påberåbte praksis.

Kendelse af 26. juni 2008 fra Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet (bilag 7).

Myndigheden henviser til kendelse af 26. juni 2008 fra Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet (bilag 7). I sagen nedlægger klagerne påstand om erstatning grundet klagerne har afholdt udgifter svarende til det fremsatte erstatningskrav til istandsættelse af vejbelægningen, ligesom kommunen opnår "betydelige parkeringsindtægter uden særlige udgifter", jf. bilag 7, side 2. Klagerne har anført, at kommunen var i ond tro for afgivelsen af påbuddet om istandsættelse, ligesom påbuddet alene var givet for at kommunen kunne overtage en velistandsat gade.

Som det fremgår, er omdrejningspunktet i sagen at Myndigheden pålægger klager at istandsætte gaden, hvilket foranlediger, at Myndigheden efterfølgende overtager gaden nyistandsat. Sagen omhandler imidlertid ikke klagers tabte indtægter vedrørende betalingsparkering, ligesom klager end ikke har søgt om tilladelse til etablering heraf. Af samme årsag findes kendelsen ikke sammenlignelig med nærværende sag. Hvis Overtaksationskommissionen måtte være af anden opfattelse fremhæves, at klagerne i ovennævnte sag ikke har påvist særlige ulemper ved overtagelsen, hvorfor der ikke var grundlag for at tilkende ulempeerstatning, jf. bilag 7, side 3. Borgerne har i denne sag netop påvist særlige ulemper ved Myndighedens overtagelse af Området , hvorfor sagen allerede af denne grund ikke er sammenlignelig med nærværende sag.

Kendelsen af 10. oktober 2017 fra Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet (bilag 9).

Det samme synspunkt gøres gældende for kendelsen af 10. oktober 2017 fra Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet (bilag 9). Sagen vedrører overhovedet ikke samt berører ikke spørgsmål om klagers tabte indtægter vedrørende betalingsparkering. Sagen vedrører ligesom ovennævnte kendelse af 26. juni 2008 fra Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet (bilag 7) alene den problemstilling, at kommunen overtager gaden efter, at den efter påbud af kommunen er sat i stand. Dette er ikke omdrejningspunktet i nærværende sag, og sagen er dermed ikke sammenlignelig med nærværende sag.

Øvrige sager.

Det Myndigheden henviser endvidere til flere kendelser, herunder kendelse af 14. september 1999 fra Overtaksationskommissionen for Fyns, Ribe og Sønderjyllands Amtsrådskredse, optrykt i KFE 2000.281 (bilag 4), kendelse af 27. september 2007 fra Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet (bilag 5), og kendelse af 13. december 2007 fra Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet (bilag 6).

Disse sager er ikke hverken helt eller delvist sammenlignelige med nærværende sag, navnlig henset til at hverken problemstillinger vedrørende (1) erstatning for tabt parkeringsudlejning, (2) erstatning for udeservering, eller (3) erstatning for betalt ejendomsskat er omdrejningspunktet for sagerne. Sagernes omdrejningspunkter vedrører i stedet helt andre forhold, der ikke er relevante for nærværende sag, såsom støjgener som følge af forøgelse af trafikmængden (bilag 4), krav om erstatning forårsaget af klagernes andel af istandsættelse af vejen forinden kommunens overtagelse (bilag 5) og krav om erstatning grundet indførsel af betalingsordning på umatrikuleret vejareal, der vil påføre klager et økonomisk tab, når der skal betales for at parkere på egen vej (bilag 6). Borgerne har ikke i denne sag krævet erstatning grundet førnævnte forhold.

5. Afsluttende bemærkninger

Sammenfattende kan det lægges til grund, at opklassificeringen skal betragtes som ekspropriation, ligesom det gøres gældende, at Borgerne i mere end tilstrækkeligt omfang har godtgjort at lide et økonomisk tab som opgjort.

Såfremt Overtaksationskommissionen til trods herfor måtte være af den opfattelse, at der kan rejses tvivl om det nøjagtige omfang af Borgernes erstatningskrav mod Myndigheden, gør Borgerne opmærksom på følgende.

Borgerne burde være blevet indkaldt til åstedsforretning efter vejlovens § 100, stk. 1, eller dennes analogi eller princip, hvor Området s værdiansættelse ville være drøftet og de centrale egenskaber for Området registreret, herunder anvendelse, arealets stand, belægningens stand m.v. Myndigheden har af samme årsag ikke fulgt de regler, der gælder herfor i vejloven og i forvaltningsloven ved overtagelse af Området . Dette er en alvorlig forvaltningsretlig mangel, og en eventuel bevismæssig usikkerhed forbundet med det præcise omfang af Borgernes erstatningskrav bør i konsekvens heraf komme Myndigheden til skade.

Dette resultat finder videre sin klare støtte i det faktum, at Myndigheden vedholdende har undertrykt samt modarbejdet sagsoplysningen i nærværende sag ved at sabotere Borgernes syn og skøn samt undlade at besvare Borgernes opfordringer. Konsekvensen af en sådan ageren, som i den grad er uforenelig med Myndighedens pligter som offentlig instans herunder i forhold til sagsoplysning osv., kan alene være, at der må og skal statueres processuel skadevirkning.

Videre kan det lægges til grund, at den omhandlede sag ikke er af "almindelig" karakter, blandt andet som følge af, at de negative økonomiske konsekvenser for Borgerne (tab af indtægter) klart overstiger

pligten til fremover at vedligeholde vejen. Borgerne har påvist, at Myndighedens overtagelse af Teaterpassage har medført særlige ulemper, herunder vedrørende tabte indtægtsmuligheder for parkeringsudlejning samt udeservering, ligesom Borgerne er berettiget til erstatning for betalt ejendomsskat for perioden, indtil vejarealet er udskilt i matriklen. Erstatningskravene er i sin helhed dokumenteret.

Borgerne har godtgjort at have haft en berettiget forventning om, at der kunne – og burde – etableres en privat parkeringsordning på Området *, navnlig henset til, at en uønsket søgetrafik til* Området *vil kunne undgås ved indførsel af en betalingsordning, uanset om denne er privat eller offentlig. Det gøres gældende, at Borgernes bevisførelse vedrørende udsigten til at kunne etablere privat parkeringsordning til fulde lever op til de bevismæssige krav, som der i medfør af gældende praksis (bilag 8 og bilag 10) kan stilles hertil.*

Videre har Borgerne godtgjort, at Området *s ændrede status har medført mistet udeserveringsmulighed eller indskrænkning heraf, idet Borgerne nu er frataget muligheden for at handle anvendelse af udearealerne som et økonomisk gode med Borgernes erhvervslejere, hvilket Borgerne hidtil har gjort. Videre indebærer ekspropriationen et tab for Borgerne, når der henses til vejlovens § 80, stk. 2.*

Hvad angår kravet om erstatning vedrørende for meget betalt ejendomsskat, kan og skal Overtaksationskommissionen efter gældende ret tage stilling hertil.

I forhold til sagsomkostninger gøres det afslutningsvist gældende, at Borgerne efter fast praksis skal tilkendes godtgørelse for udgifter til advokat samt tekniske rådgivere. Der henvises til Mølbeck, Hanne m.fl., "Ekspropriation i praksis" (2019), side 333-339 samt Basse, Ellen Margrethe, "Miljøretten 1" (2006) s. 95. Godtgørelsen bør fastsættes under hensyn til sagens betydelige kompleksitet, omfattende bilagsmateriale samt langstrakte forløb.

Sammenfattende gør Borgerne gældende, at der er grundlag for at pålægge Myndigheden at betale erstatning til Borgerne for optagelse af Området *som kommunevej.*

(…)"

Til den mundtlige forhandling gennemgik ejernes advokat sagsforløbet samt tabsopgørelsen i vurderingsrapporten af 27. december 2017 fra Ejendomsmæglerfirmaet Sadolin/Albæk.

For så vidt angår udeservering er erstatningskravet opgjort under forudsætning af, at der er plads til 8 borde med plads til 4 personer med en gennemsnitlig belægningsprocent på 75 og 3 serveringer pr. dag 100 dage om året. Det giver 7.200 serveringer á 150 kr. eller en omsætning på 1.080.000 kr. om året, hvoraf lejen forudsættes at udgøre 8% eller 86.400 kr., som med et afkastkrav på 6,5% svarer til en markedsværdi på 1.329.231 kr.

For så vidt angår parkering er der regnet med 8 pladser, der hver kan lejes ud for 640 kr. eksklusive moms pr. måned som med beregnede driftsudgifter pr. år på 300 kr. giver en årlig indtægt pr. plads på 7.380 kr. pr. år. Med et afkastkrav på 5,5% giver det en markedsværdi på 134.182 kr. pr. plads. Fratrukket etableringsomkostninger på 2.500 kr. pr. plads, er nettoværdien 131.682 kr., som for 8 pladser udgør 1.053.456 kr.

Ejernes advokat understregede, at Overtaksationskommissionen bør tage stilling til for meget betalt ejendomsskat, da ejerne har brug for en afgørelse om forholdet af hensyn til forældelse. Forældelsesfristen skal afbrydes.

Kommunen har fremsat påstand om, at der ikke er et retligt grundlag for at pålægge kommunen at betale erstatning til klagerne.

Til støtte for den nedlagte påstand har Civitas Advokater på vegne af Københavns Kommune indsendt indlæg af 22. februar 2021, hvoraf følgende fremgår:

"På vegne af klagerne har advokat Troels Flethøj den 15. februar 2021 fremsendt et indlæg til brug for Overtaksationskommissionens behandling af ovennævnte sag den 8. marts 2021. Det fremgår af indlægget, at der først og fremmest er tale om en sammenskrivning af de indlæg, som klagerne tidligere har afgivet til Taksationskommissionen.

Dette indebærer, at det anførte i klagernes indlæg af 15. februar 2021 i al væsentlighed allerede er udførligt behandlet og imødegået i Københavns Kommunes indlæg af 14. januar 2020 og 3. september 2020 til Taksationskommissionen. Kommunen henviser derfor til det anførte i disse indlæg (Ekstrakten side 1-23 og side 39-55).

Der er ikke fremkommet synspunkter i klagernes indlæg af 15. februar 2021, som giver anledning til at ændre det anførte i kommunens indlæg af 14. januar 2020 og 3. september 2020. Kommunen fastholder derfor også, at der ikke er noget retligt grundlag for at pålægge kommunen at betale erstatning til klagerne i denne sag i forbindelse med kommunens optagelse af Området som kommunevej.

I nærværende indlæg vil kommunen fremkomme med en række supplerende bemærkninger til klagernes indlæg af 15. februar 2021. Dette indlæg erstatter ikke kommunens to tidligere afgivne indlæg, men er et supplement hertil.

1. Klagernes betragtninger om ekspropriationsbegreber

Klagerne har nogle indledende betragtninger om, at kommunen efter klagernes opfattelse anvender et formelt ekspropriationsbegreb, hvorimod klagerne anvender et materielt ekspropriationsbegreb. Klagernes betragtninger er angiveligt en følge af, at kommunen i sine tidligere indlæg har gjort rede for den praksis, der allerede er på området, og hvor både Overtaksationskommissionen og Taksationskommissionen i en række sager har fastlagt de retlige principper for den erstatningsretlige vurdering i sager, der som den foreliggende omhandler en privat fællesvejs optagelse som kommunevej (Ekstrakten side 5-10).

Efter kommunens opfattelse er der ikke tale om, at kommunen anvender et bestemt begreb fremfor et andet. Kommunen har blot gengivet den praksis fra taksationsmyndighederne, der foreligger på området, idet denne efter kommunes opfattelse udgør det retlige grundlag også for vurderingen af denne sag vedrørende Området .

2. Klagernes bemærkninger om forvaltningsretlige mangler ved kommunens afgørelse om optagelse af Området som kommunevej

Klagerne fastholder, at kommunens afgørelse om optagelse af Området som kommunevej er behæftet med forvaltningsretlige mangler, og at Overtaksationskommissionen kan behandle dette tema. Dette er kommunen fortsat ikke enig i.

Spørgsmålet om lovligheden af kommunens afgørelse henhører under Vejdirektoratet. Denne mulighed skulle klagerne i givet fald har udnyttet inden for den klagefrist på 4 uger, som de blev vejledt om i kommunens afgørelse af 6. oktober 2017. Klagerne valgte imidlertid ikke at udnytte denne klagemulighed. Hermed har klagerne også afskåret sig fra at få spørgsmålet prøvet ved domstolene, idet der er tale om påbudt rekurs, jf. vejlovens § 132, stk. 5.

Det fremgår af klagernes indlæg af 15. februar 2021, at de først og fremmest ønsker Overtaksationskommissionens stillingtagen til, om kommunen har begået en forvaltningsretlig fejl ved ikke at have afholdt en åstedsforretning.

Selvom spørgsmål om afholdelse af en åstedsforretning vedrører afgørelsens lovlighed og dermed efter kommunens opfattelse ikke skal behandles af Overtaksationskommissionen, finder vi anledning til at bemærke, at kommunen ikke har været forpligtet til at afholde åstedsforretning i medfør af vejlovens § 100, stk. 1. Klagernes synspunkt om en sådan pligt har ikke støtte i vejlovens bestemmelser, lovens forarbejder eller i den juridiske litteratur, ligesom der heller ikke ses støtte for synspunktet i retspraksis eller i administrativ praksis.

Kommunen har haft hjemmel i vejlovens § 15 til at træffe afgørelse om optagelse af Området *som kommunevej. Kommunen har i den forbindelse skullet overholde de forvaltningsretlige regler, og kommunen har således f.eks. gennemført en partshøring i medfør af forvaltningslovens § 19, før der blev truffet afgørelse om optagelsen af* Området *som kommunevej.*

Det følger af ovenstående, at der heller ikke er støtte for klagernes synspunkter om, at det bør have en bevismæssig skadevirkning for kommunen, at man ikke har afholdt en åstedsforretning.

Der henvises i øvrigt til kommunens indlæg af 3. september 2020, hvor ovenstående temaer er behandlet nærmere (Ekstrakten side 40-42).

3. Klagernes fremsættelse af en række opfordringer og klagernes bemærkninger om, at det skal tillægges processuel skadevirkning for kommunen, hvis opfordringerne ikke besvares

I indlægget af 15. februar 2021 har klagerne fremsat en række opfordringer til kommunen. Klagerne har samtidig gjort gældende, at det bør tillægges processuel skadevirkning, hvis kommunen ikke opfylder klagernes opfordringer.

Indledningsvist bemærkes, at de omhandlede opfordringer ikke har været fremsat i klagernes tre indlæg til Taksationskommissionen, og bortset fra en kort skrivelse om indbringelse af sagen for Overtaksationskommissionen har klagerne heller ikke før på den sidste fristdag den 15. februar 2021 afgivet indlæg til Overtaksationskommissionen. Klagerne har således heller ikke fremsat de omhandlede opfordringer i tidligere indlæg til Overtaksationskommissionen.

Kommunen bidrager altid gerne med faktuelle oplysninger i taksationssager. Det forudsætter imidlertid, at der er tale om oplysninger, som vurderes at være relevante, at der er en rimelig tidsramme, og at det med et rimeligt ressourceforbrug i øvrigt er praktisk muligt at fremskaffe de pågældende oplysninger.

Kommunen skal imidlertid under alle omstændigheder bestride, at retsvirkningen af en eventuel manglende opfyldelse af klagernes opfordringer i en taksationssag er processuel skadevirkning. Overtaksationskommissionen er forpligtet til at træffe den materielt rigtige afgørelse, og der er ikke hjemmel til at lade resultatet afhænge af, om det er muligt for kommunen at besvare en række opfordringer fra klagerne.

4. Klagernes bemærkninger om, at det skal tillægges processuel skadevirkning for kommunen, at klagerne tabte en sag om isoleret bevisoptagelse i Københavns Byret og Østre Landsret

I forbindelse med behandlingen af sagen for Taksationskommissionen indgav klagerne en begæring om isoleret bevisoptagelse i form af syn og skøn til Københavns Byret. Københavns Byret og efterfølgende Østre Landsret fandt ikke, at der var grundlag for at imødekomme klagernes anmodning om isoleret bevisoptagelse under den verserende taksationssag.

Klagerne gør i indlægget af 15. februar 2021 gældende, at det forhold at kommunen ikke støttede klagernes begæring om isoleret bevisoptagelse er udtryk for, at kommunen har undertrykt og modarbejdet sagsoplysningen, og at dette i bevismæssig henseende bør komme kommunen til skade under denne sag for Overtaksationskommissionen.

Hertil bemærkes, at kommunen på ingen måde har undertrykt eller modarbejdet sagsoplysningen. I forbindelse med sagen om isoleret bevisoptagelse har kommunen gjort gældende, at det ikke er sædvanligt, at der iværksættes isoleret bevisoptagelse i form af syn og skøn under en verserende taksationssag. Dette skyldes bl.a., at både Taksationskommissionen og Overtaksationskommissionen er sammensat med henblik på at sikre, at de har en bredere kompetence end det juridiske, og at det i øvrigt er et krav i medfør af vejlovens § 108, at kommissionsmedlemmerne har indsigt i vurderingen af ejendomme.

Det forhold, at såvel Københavns Byret som Østre Landsret ikke fandt, at der var grundlag for iværksættelse af isoleret bevisopfattelse under den verserende taksationssag kan på ingen måde komme kommunen til skade, således som klagerne gør gældende.

Det bemærkes i øvrigt, at kommunen under sagen om isoleret bevisoptagelse gjorde klagerne opmærksomme på, at der under en sags behandling ved såvel Taksationskommissionen som Overtaksationskommissionen er mulighed for at bede kommissionen om at anmode særligt sagkyndige om at afgive vejledende udtalelser, jf. vejlovens § 109, stk. 2 (Ekstrakten side 311). Denne mulighed har klagerne ikke benyttet sig af, hverken i forbindelse med sagens behandling ved Taksationskommissionen eller Overtaksationskommissionen.

Under sagen om isoleret bevisoptagelse gjorde kommunen endvidere klagerne opmærksomme på, at de havde mulighed for at anmode Taksationskommissionen om en besigtigelse tidligt i forløbet, hvis de ønskede dette (Ekstrakten side 311). Heller ikke denne mulighed har klagerne benyttet sig af.

5. Om bevisvurderingen i forhold til klagernes erstatningskrav

Den, der gør krav på erstatning, må opgøre og dokumentere sit erstatningskrav. Dette gælder således også for klagerne i denne sag.

Klagerne har i deres indlæg af 28. august 2020 anført, at de tab, som de hævder at have, ikke har kunnet fastslås med "passende præcision" (Ekstrakten side 27).

Klagerne mener, at det er kommunen, der skal bære risikoen for den mangelfulde opgørelse og dokumentation af deres erstatningskrav. Som det er fremgået af ovenstående afsnit 2-4, er der imidlertid intet som helst grundlag for at lade kommunen bære risikoen for klagernes mangelfulde opgørelse og dokumentation af deres erstatningskrav.

Bevisvurderingen i denne sag skal foretages på samme måde som i andre taksationssager om optagelse af private fællesveje som kommuneveje. Klagerne må derfor opgøre og dokumentere deres erstatningskrav i overensstemmelse med de almindeligt gældende beviskrav.

6. Klagernes krav på erstatning for mistede indtægter ved ikke at kunne etablere privatretlige parkeringsordninger

Klagerne gør gældende, at de har krav på erstatning på 2.107.000 kr. for tabte indtægter ved ikke længere at kunne indføre privatretlige parkeringsordninger.

Kommunen skal fastholde, at der ikke er grundlag for at pålægge kommunen at betale erstatning for sådanne mistede indtægtsmuligheder. Problemstillingen er udførligt behandlet i kommunens indlæg af 14. januar 2020 (Ekstrakten side 15-20) og i kommunens indlæg af 3. september 2020 (Ekstrakten side 43-46). Der henvises til det anførte i de to indlæg. I det følgende er som supplement en kort opsummering af kommunens hovedsynspunkter.

Klagerne kunne ikke selv have besluttet at indføre privatretlige parkeringsordninger i Området , da vejen var privat fællesvej. Enhver form for privatretlig parkeringsordning ville have krævet tilladelse fra såvel kommunen som politiet i medfør af privatvejslovens § 57, og klagerne har ikke på noget tidspunkt haft en sådan tilladelse fra kommunen og politiet til at etablere privatretlige parkeringsordninger.

Klagerne havde derfor ikke etableret privatretlige parkeringsordninger, da Området blev optaget som kommunevej med virkning fra den 1. november 2017, og de havde heller ikke opnået nogen ret til at kunne etablere sådanne privatretlige parkeringsordninger på vejen. Allerede af denne grund må det afvises, at der består et retligt grundlag for at pålægge kommunen at betale erstatning til klagerne for indtægtsmuligheder, som de altså ikke havde og heller ikke havde opnået ret til at kunne generere.

Netop spørgsmålet om, hvorvidt der kan gives erstatning for tabte indtægter ved ikke at kunne indføre privatretlige parkeringsordninger, har allerede været prøvet to gange ved Overtaksationskommissionen. Dette er sket i Overtaksationskommissionens afgørelse af 8. oktober 2009 vedrørende et antal veje i Rosenvænget Kvarteret (Ekstrakten side 160-165) og i Overtaksationskommissionens afgørelse af 28. juni 2019 vedrørende Meinungsgade (Ekstrakten side 284-293).

Ligesom i den foreliggende sag havde klagerne i de to nævnte sager heller ikke opnået tilladelse til at etablere privatretlige parkeringsordninger. De havde derfor ikke mistet nogen ret til at kunne etablere privatretlige parkeringsordninger på vejene. I begge sager afviste Overtaksationskommissionen derfor klagernes erstatningskrav. Efter kommunens opfattelse bør Overtaksationskommissionen også afvise det tilsvarende erstatningskrav, som klagerne har gjort gældende i denne sag.

Klagerne gør endvidere gældende, at de har haft en berettiget forventning om, at der kunne etableres en privatretlig parkeringsordning i Området . Klagerne henviser i den forbindelse til, at et tidligere afslag fra kommunen på etablering af privatretlige parkeringsordninger ved behæftet med begrundelsesmangler, og at uhensigtsmæssig søgetrafik i øvrigt lige så godt ville kunne undgås ved etablering af en privatretlig parkeringsordning som en offentligretlig parkeringsordning.

Kommunen bestrider, at klagerne har haft en berettiget forventning om, at de ville kunne indføre privatretlige parkeringsordninger i Området . Det forhold, at en myndighed har givet et afslag, hvori der har været begrundelsesmangler, betyder ikke, at ansøgeren så herefter har retskrav på, at der efterfølgende vil blive givet en tilladelse. Sådan forholder det sig naturligvis ikke.

Det kan derfor heller ikke lægges til grund, at en fornyet sagsbehandling ville have medført, at kommunen og politiet ville have givet klagerne tilladelse til at indføre privatretlige parkeringsordninger i Området . Som der er udførligt redegjort for i kommunens indlæg af 14. januar 2020, har dette tværtimod formodningen klart imod sig (Ekstrakten side 15-20). Allerede af den grund må det afvises, at klagerne har haft en berettiget forventning om, at de ville kunne indføre privatretlige parkeringsordninger i Området .

Klagerne henviser også til, at privatretlige parkeringsordninger kunne være et lige så egnet reguleringsmiddel som offentligretlige parkeringsordninger. Dette synspunkt er kommunen heller ikke enig i. Og det er under alle omstændigheder ikke noget, der kan medføre, at klagerne har haft en berettiget forventning om, at de ville kunne få tilladelse til at indføre privatretlige parkeringsordninger.

Når kommunen har valgt at optage et betydeligt antal private fællesveje som kommuneveje, er det for at opnå mulighed for, at kommunen kan bruge de reguleringsinstrumenter, som kommunen er tillagt i medfør af vejlovgivningen i forhold til de offentlige veje. Reguleringsinstrumenter, der kan medvirke til at sikre, at kommunen kan regulere trafikken ensartet og på den måde, der er behov for i større sammenhængende byområder.

Kommunen har ikke en tilsvarende reguleringskompetence på de private fællesveje, og derfor ville mulighederne for at regulere færdslen på de private fællesveje i realiteten være afhængigt af, hvilke parkeringsordninger og andre trafikregulerende foranstaltninger, ejerne af de private fællesveje i givet fald måtte vælge af ansøge om tilladelse til at indføre.

Det ville aldrig kunne give kommunen sikkerhed for en effektiv regulering. De private ejere ville f.eks. kunne undlade at ansøge om indførelse af parkeringsordninger, eller de kunne ansøge om nogle andre ordninger end dem, som kommunen måtte finde nødvendige for at opnå en ensartet og sammenhængende trafikregulering inden for et givent område.

Hertil kommer, at det også er meget vigtigt for effekten af parkeringsordninger, at der kan føres en effektiv kontrol med ordningernes overholdelse, og at overtrædelser af ordningerne kan håndhæves og sanktioneres. Dette kan kommunen kun sikre, hvis der er tale om parkeringsordninger, der er etableret på et offentligretligt grundlag og ikke med privatretlig skiltning osv.

Sammenfattende skal kommunen gøre gældende, at ingen af de forhold, som klagerne har nævnt, kan medføre, at klagerne har haft en berettiget forventning om, at de ville kunne få tilladelse fra kommunen og politiet til at indføre privatretlige parkeringsordninger i Området *.*

Det er under alle omstændigheder vigtigt at holde fast i, at det afgørende for erstatningsspørgsmålet er, at klagerne ikke havde privatretlige parkeringsordninger, da Området *blev optaget som kommunevej, og de havde heller ikke tilladelse fra kommunen og politiet til at kunne etablere sådanne privatretlige parkeringsordninger på vejen.*

Hvorvidt klagerne ville kunne have opnået tilladelse fra kommunen og politiet til indførelse af privatretlige parkeringsordninger – og i givet fald til hvilke ordninger og på hvilke vilkår - er et rent hypotetisk spørgsmål, som ingen kan besvare.

Vi lægger til grund, at Overtaksationskommissionen ikke foretager en materiel vurdering af, hvordan kommunens og politiets trafikfaglige vurderinger ville være faldet ud.

På baggrund af den administrative praksis, der er på området, kan det oplyses, at det har formodningen klart imod sig, at der ville være givet tilladelse, idet der som regel gives afslag på ansøgninger om privatretlige parkeringsordninger i et storbyområde som København. Baggrunden for denne praksis har vi redegjort nærmere for i kommunens indlæg af 14. januar 2020 (Ekstrakten side 18-20).

Kommunen skal på denne baggrund fastholde, at der ikke kan gives erstatning for en rettighed, som klagerne ikke havde, og som det tilmed er stærk usikkert, om de ville kunne opnå.

7. Klagernes krav på erstatning for tab vedrørende udeservering

Klagerne gør gældende, at de har krav på en erstatning på 2.658.000 kr. for tab vedrørende udeservering.

Kommunen skal fastholde, at der ikke er grundlag for at pålægge kommunen at betale erstatning for tab vedrørende udeservering. Problemstillingen er udførligt behandlet i kommunens indlæg af 14. januar 2020 (Ekstrakten side 12-15) og i kommunens indlæg af 3. september 2020 (Ekstrakten side 46-49). Der henvises til det anførte i de to indlæg. I det følgende er som supplement en kort opsummering af kommunens hovedsynspunkter.

I kommunens afgørelse af 6. oktober 2017 om optagelse af Området *som kommunevej var der om udeservering således bl.a. anført følgende:*

> *"Bliver en del af fortovet/vejarealet anvendt til udeservering, fortsætter Københavns Kommunes tilladelse hertil uændret, når "* Området *" overgår til offentlig vej."*

Den tilladelse, som klagerne har til udeservering, er således videreført på helt uændrede vilkår, og Området *s overgang fra privat fællesvej til kommunevej har derfor ikke medført ændringer i mulighederne for udeservering.*

Det forhold, at udeservering kræver tilladelse fra kommunen, er heller ikke noget nyt. Kravet om en sådan tilladelse gælder, uanset om Området *var privat fællesvej eller kommunevej. Derfor har klagernes muligheder for at kunne stille lejerne i udsigt, at der kunne foretages udeservering, også været betinget af kommunens tilladelse til udeservering, dengang vejen var privat fællesvej. Som nævnt har kommunen imidlertid i afgørelsen om optagelse af* Området *som offentlig vej samtidig tilkendegivet, at tilladelsen til udeservering fortsætter uændret.*

Da mulighederne for udeservering således er uforandrede, gør kommunen gældende, at klagerne ikke herved har lidt et tab, som der kan kræves erstatning for.

Klagerne gør endvidere gældende, at de bør have erstatning som følge af den mulighed, som kommunen har i medfør af vejlovens § 80, stk. 2, for at opkræve betaling for brug af vejarealet i forretningsmæssigt øjemed.

Det forhold, at vejen bliver underlagt en anden lovregulering, der giver kommunen nogle andre reguleringsmuligheder, er imidlertid ikke et forhold, der kan medføre en erstatningspligt for kommunen. De ændrede reguleringsmuligheder er en konsekvens af den status, som vejen har fået som offentlig vej sammenholdt med lovgivningen om offentlige veje, og klagerne må ligesom alle andre tåle, at en kommune kan regulere vejens forhold i overensstemmelse med de hjemmelsgrundlag, der til enhver tid findes i lovgivningen om offentlige veje.

Taksationskommissionen har tidligere taget stilling til en sammenlignelig problemstilling i en kendelse af 13. december 2007, hvor der var rejst krav om erstatning som følge af, at kommunen efter optagelsen af Skanderborggade som kommunevej havde anvendt muligheden for at indføre en betalingsparkeringsordning i medfør af vejloven. Her var altså tale om, at kommunen anvendte et reguleringsinstrument, som kommunen ikke havde, da vejen var privat fællesvej, men som kommunen kan anvende på offentlige veje. Taksationskommissionen afviste, at der var tale om et forhold, som kunne medføre erstatning (Ekstrakten side 153-155).

Kommunen gør gældende, at Overtaksationskommissionen på tilsvarende vis må afvise, at klagerne skal have erstatning som følge af, at kommunen i medfør af lovgivningen har andre reguleringsmuligheder efter Området *s overgang til offentlig vej.*

En sådan erstatning for ændrede reguleringsmuligheder ville i sin yderste konsekvens indebære, at man skulle kapitalisere alle de reguleringsinstrumenter, som kommunen er tillagt i lovgivningen ved vejens overgang til kommunevej. Det giver ikke mening, og i øvrigt er der tale om lovregulering, som løbende ændres, og som i øvrigt både kan medføre indskrænkninger og udvidelser i kommunens muligheder for at regulere forholdene på kommunevejene.

I forhold til klagernes opgørelse af deres erstatningskrav skal kommunen fastholde, at disse fremstår som udokumenterede. Erstatningskravet er baseret på beregninger fra en rapport, som klagerne har indhentet fra Sadolin og Albæk (Ekstrakten side 87-134).

Kommunen påpegede allerede i sit indlæg af 14. januar 2020 til Taksationskommissionen, at rapporten for Sadolin og Albæk ikke opfylder beviskravene, da beregningerne fremstår uden dokumentation og angiveligt er baseret på nogle urigtige forudsætninger (Ekstrakten side 14-15). I forhold til udeservering lægges det således f.eks. til grund i rapporten, at der slet ikke vil være nogen udeservering. Der er imidlertid intet i forbindelse med Området *s optagelse som offentlig vej, som bevirker, at klagerne ikke vil kunne have udeservering. Der er stadig mulighed for udeservering i samme omfang som tidligere.*

Kommunen fastholder også, at et eventuelt tab ikke kan opgøres til den potentielle omsætning.

Klagerne er ikke efterfølgende fremkommet med nærmere dokumentation for det rejste erstatningskrav. Det bemærkes i den forbindelse, at den erhvervslejekontrakt, som klagerne har fremlagt som bilag T til indlægget af 15. februar 2021, ikke udgør dokumentation for det rejste erstatningskrav.

8. Klagernes krav på erstatning for eventuelt for meget betalt ejendomsskat

Klagerne gør gældende, at Overtaksationskommissionen bør tage stilling til spørgsmålet om eventuelt for meget betalt ejendomsskat.

I nærværende sag vedrørende Området *afviste Taksationskommissionen i sin kendelse af 18. september 2020, at den havde kompetence til at tage stilling til spørgsmålet, da spørgsmålet om eventuelt for meget betalte ejendomsskatter ligger efter opklassificeringstidspunktet.*

Overtaksationskommissionen har også i to tidligere sager taget stilling til spørgsmålet om eventuelt for meget betalte ejendomsskatter.

I den sag, som Overtaksationskommissionen behandlede vedrørende Meinungsgade, konstaterede Overtaksationskommissionen i sin kendelse af 28. juni 2019, at den gik ud fra, at parterne forhandlede sig til rette om tilbagebetaling af for meget betalte ejendomsskatter (Ekstrakten side 293).

Herudover har Overtaksationskommissionen i en kendelse af 8. februar 2019 vedrørende ekspropriation til anlæggelse af ny vej konstateret, at kommunen skal tilbagebetale for meget betalt ejendomsskat, og at Overtaksationskommissionen går ud fra, at parterne aftaler nærmere om tilbagebetalingen af for meget betalt ejendomsskat (Ekstrakten side 262).

Københavns Kommune skal fastholde, at spørgsmålet om eventuelt for meget betalt ejendomsskat bør løses ved forhandling mellem parterne. Kommunen kan i øvrigt i denne forbindelse oplyse, at kommunen er i gang med at afklare, i hvilket omfang klagerne har betalt for meget i ejendomsskat på deres ejendomme efter opklassificeringstidspunkt. Når kommunen har overblik over dette, vil kommunen tage initiativ til en dialog med klagerne om tilbagebetalingsspørgsmålet.

9. Afsluttende bemærkninger

Sammenfattende fastholder kommunen, at der ikke er retligt grundlag for at pålægge kommunen at betale erstatning til klagerne i denne sag i forbindelse med kommunens optagelse af Området *som kommunevej.*

Kommunen er derfor enig med Taksationskommissionen i, at klagernes krav på erstatning for mistede indtægtsmuligheder ved ikke at kunne indføre privatretlige parkeringsordninger og for tab vedrørende udeservering bør afvises.

Spørgsmålet om tilbagebetaling af eventuelt for meget betalte ejendomsskatter bør løses af parterne i fællesskab, og kommunen agter som nævnt at tage initiativ til en dialog med klagerne herom, når kommunen har afsluttet sine undersøgelser vedrørende denne problemstilling."

Til den mundtlige forhandling bemærkede kommunens advokater endvidere, at den af klagerne fremlagte vurderingsrapport ikke bør anvendes, da der er tale om en ensidig indhentet rapport, som hviler på fejlagtige forudsætninger om bl.a.: "bortfald af fortovs- og vejarealer" (s. 3), "ingen lejeaftaler eller forpligtelser angående brug af grundarealet" (s. 5), "klientens specielle vurderingsinstrukser" (s. 4), manglende inddragelse af vejkrydsregler samt en omfattende ansvarsfraskrivelse.

Hvad angår berettigede forventninger om en privat parkeringsordning oplyste kommunen, at ejernes ansøgning kom midtvejs i kommunens sagsbehandling vedr. opklassificering af Området . Kommunens advokater henviste til konklusionen i afgørelse af 20. december 2017, hvor Vejdirektoratet ikke fandt grund til at bede Københavns Kommune om at genoptage behandlingen af ansøgningen om en privat parkeringsordning, da kommunen d. 6. oktober 2017 havde truffet afgørelse om at optage vejen som offentlig. Ejerne påklagede ikke Vejdirektoratets afgørelse. Det understregedes, at klagerne ikke har haft et retskrav eller en berettiget forventning om at kunne opføre en privat parkeringsordning. Det bemærkedes, at der er store retlige forskelle på at agere privat kontra offentligt, fx er kun den ene momsfritaget. Man kan ikke bare sige, at den ene løsning er lige så god som den anden.

Københavns Kommune oplyste, at flere af lejerne på nuværende tidspunkt mangler tilladelse til udeservering: for 60-75 % af det samlede areal er der ikke ansøgt om brug til udeservering. Det anførtes, at spørgsmålet vedrørende udeservering ikke er aktuelt for nr. Adresse 2, hvor Irma ligger. Det påståede tab for udeservering er rent hypotetisk og udokumenteret.

Afsluttende bemærkninger under den mundtlige forhandling

Ejernes advokat bemærkede, at det er i strid med grundlovens § 73, hvis man blindt kategoriserer opkvalificering til offentlig vej som erstatningsfri regulering. I nærværende sag medfører de særlige forhold vedr. vejen, at opkvalificeringen medfører klare ulemper og dokumenterbare tab for ejerne. Da markedslejen for erhvervsleje kun fastsættes hvert 4. år, vil vi først se tabet for udeservering i en nær fremtid, når der varsles efter erhvervslejeloven. Dette bør ikke afskære ejerne fra erstatning: Der *er* lidt et tab. Det anførtes, at den almindelige praksis på området tager udgangspunkt i veje på landet, som klart adskiller sig fra veje i storbyer. Den af kommunen fremlagte praksis er ikke sammenlignelig med nærværende sag.

Det understreges, det er almindelig praksis at medtage en ansvarsfraskrivelse i vurderingsrapporter. Rapporten er fuldt anvendelig.

Det oplystes, at Irma bruger fortovsarealerne til salg af varer (frugt og grønt), og at enkelte lejere på vejen muligvis har glemt at forny deres tilladelse, men det ændrer ikke på, at der altid har været udeservering på arealerne – uanset om det har krævet en tilladelse eller ej.

Ejernes advokat bestred kommunens anbringende om, at en privat parkeringsordning ikke sikrer tilstrækkelig håndhævelse/kontrol. Det bemærkedes, at vi lever i et velfungerende retssamfund, hvor det må antages, at også private parter vil kunne udføre en tilstrækkelig håndhævelse/kontrol. Det fastholdtes, at en privat parkeringsordning er lige så god som en offentlig.

Adspurgt af kommissionen bemærkede ejernes advokat, at erhvervslejekontrakten for den nye lejer i nr. Adresse 1 er uændret, dog fremgår særskilte forhold vedr. renovering af lokalerne.

Kommunens advokater bemærkede afslutningsvist, at den fremlagte praksis stammer fra byområder. Ejernes anbringende om, at der anvendes principper fra landområder, er derfor ikke korrekt. Det bemærkedes, at Området ikke adskiller sig fra de mange andre sager, hvor kommunen har opklassificeret til offentlig vej. Der har været vejpassage fra starten af 1900-tallet. Det understregedes, at udeservering kræver tilladelse fra kommunen – uden en tilladelse er der reelt tale om en strafbar handling. Det er en forudsætning for erstatning, at der skal foreligge et dokumenteret tab, hvilket ikke er tilfældet i nærværende sag.

For så vidt angår for meget betalt ejendomsskat erkendte kommunen, at der har været tale om en langvarig sagsbehandling. Det oplystes, at en afklaring er nært forestående.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Lovligheden af kommunens beslutning om at opklassificere den private fællesvej til offentlig vej kan ikke påkendes af taksationsmyndighederne. Da kommunens beslutning ikke blev indbragt for Vejdirektoratet inden udløbet af den klagefrist, der er fastsat i lov om offentlige veje § 132, lægger Overtaksationskommissionen til grund, at beslutningen er lovlig.

I mangel af særlige holdepunkter for andet kan en kommunes overtagelse af en privat fællesvej i henhold til lov om offentlige veje § 15 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.

Af de grunde, der er anført af Taksationskommissionen, er Overtaksationskommissionen enig i, at det ikke er godtgjort, at der er lidt et økonomisk tab som følge af, at det lovmæssige grundlag for udeservering er ændret ved den skete opklassificering. Kommunen har således tilkendegivet, at udeserveringen kan fortsætte uændret, og at der ikke er planer om at kræve betaling herfor. Det bemærkes i den forbindelse, at vejmyndigheden ifølge lov om offentlige veje § 80, stk. 2, efter bestemmelsens forarbejder alene vil kunne kræve en betaling, der modsvarer vejmyndighedens direkte og indirekte faktiske udgifter i forbindelse med den forretningsmæssige, ikke-trafikale råden over vejarealet, jf. Folketingstidende 2014-15 (1. samling) lovforslag 20.

En privat parkeringsbetalingsordning kunne ikke være indført uden samtykke fra kommunen og politiet, jf. lov om private fællesveje § 57, stk. 1. Den omstændighed, at Vejdirektoratet tilsidesatte kommunens afslag på ejerens anmodning om at etablere en privat parkeringsordning på grund af væsentlige begrundelsesmangler, er ikke ensbetydende med, at ejeren havde retligt krav på at få tilladelsen, som desuden ville kræve politiets samtykke.

Ejerens anmodning blev fremsat, efter at kommunen havde meddelt, at kommunen havde til hensigt at opklassificere vejen. Vejdirektoratets tilsidesættelse af kommunens afgørelse angående den private parkeringsordning blev truffet, efter at kommunen havde meddelt ejeren, at der var truffet afgørelse om at opklassificere vejen, hvilken afgørelse ikke blev påklaget til Vejdirektoratet inden klagefristen.

Under de anførte omstændigheder findes ejerens udsigt til eventuelt at kunne have indført en betalingsparkeringsordning på det omhandlede vejstykke ikke at udgøre en sådan berettiget forventning, som kan begrunde et krav på erstatning for tab bestående af mistede indtægter som følge af kommunens overtagelse af vejen.

Under sagens behandling for Overtaksationskommissionen har kommunens advokat anerkendt, at klageren har betalt for meget i ejendomsskat, og at klageren har et endnu ikke opgjort tilbagebetalingskrav for perioden fra ekspropriationsdatoen, og indtil arealændringen får skattemæssig virkning. Overtaksationskommissionen går ud fra, at kommunen sørger for snarest muligt at afklare forholdet og at tilbagebetale det beløb, ejeren har krav på.

Overtaksationskommissionen finder herefter ikke, at det påhviler kommunen at betale ejeren erstatning i anledning af overtagelsen af den omhandlede private fællesvej.

Københavns Kommune betaler til klageren, Lodsejer , 25.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand i forbindelse med sagens behandling for begge kommissioner jf. lov om offentlige veje § 110.

Københavns Kommune betaler taksationsmyndighedernes udgifter ved sagens behandling, bortset fra vederlag til kommissionernes formænd og sekretærer, jf. lov om offentlige veje § 111, stk. 2.

Peter Møgelvang-Hansen

Susanne Nielsen Søren Kjerside Hansen

Kim Helmersen Keld Kristensen

/Juridisk sekretær, Line Lage, cand.merc.jur.

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men sagen kan indbringes for domstolene. I så fald skal søgsmål mod modparten være anlagt inden 6 måneder efter modtagelsen af e-mail med den vedhæftede protokol.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 20. maj 2021



Tina S. Pedersen, kontorfuldmægtig