Kendelse

27. februar 2018
Sagsnr. TS82201-00012

Ejeren af matr.nr. Matr.nr. 1 **, Utterslev, ejerlejlighed nr.** Adresse 1

Beliggende: Adresse , 2400 København NV

mod

Københavns Kommune

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

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

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm af ejeren, Lodsejer .

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

Ejeren, Lodsejer , gav ligeledes møde.

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

Ligesom i sagsnr. TS82201-00011 angår nærværende sag erstatning for tab af garager i Frederiksgården, Adresse , 2400 København NV. Sagerne blev med parternes samtykke behandlet samlet under Overtaksationskommissionens forretning den 27. februar 2018.

Mødet indledtes med besigtigelse af Frederiksgården. Kommissionen konstaterede, at størstedelen af garagerne i gården er revet ned, og at der er etableret en fælles grøn gårdhave. De resterende garager er omdannet til cykelparkering. Ejeren forklarede, hvordan der i gården før byfornyelsen havde været flere rækker af garager, som fulgte bygningsskellene i gården.

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

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

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

Af tingbogsattesten fremgår endvidere, at ejendommens samlede grundareal udgør 490 m^2. Hovedejendommen rummede den i sagen omhandlende garage: ejerlejlighed nr. Adresse 1.

I tingbogsattesten og BBR-meddelelsen for den omhandlende garage fremgår det blandt andet, at garagen blev erhvervet af Lodsejer for 30.000 kr. ved skøde tinglyst den 17. august 2005, og at garagen havde et areal på 14 m^2. Garagen var opført i 1957, ydervæggene bestod af mursten, og tagdækningen var af tagpap. Ejendoms- og grundværdien udgjorde, jf. tingbogsattesten af den 27. september 2016, henholdsvis 42.000 kr. og 19.300 kr.

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

> ”(…) *vedrørende opførelse af garager m.v. er bl.a. tilknyttet de betingelser,*
>
> > *at garagerne på matr.nr.* Matr.nr. 2 *og* Matr.nr. 1 *Utterslev ved ejerens foranstaltning og på hans bekostning skal fjernes, når som helst magistraten efter den 1. januar 1977 måtte forlange det,*
> >
> > *at disse garager kun må anvendes til personautomobiler og personmotorcykler, tilhørende beboere i den omliggende boligbebyggelse, og kun efter forud indhentet tilladelse fra magistratens 4. afdeling til garagering af andre køretøjer,*
> >
> > *(...)”*

Taksationskommissionens afgørelse af 10. april 2017
I afgørelsen udtalte Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet følgende om ejerlejlighed nr. Adresse 1:

> *”Deklarationen, der er tinglyst på ejendommen, skal respekteres af klager. Der er derfor ikke grundlag for at tilkende klageren erstatning som påstået.*
>
> *(...)*

Thi bestemmes

Københavns Kommune *skal ikke betale erstatning til (...)* Lodsejer *(...)"*

Parternes påstande og synspunkter
Ejer, Lodsejer , nedlagde påstand om tilkendelse af erstatning på 42.000 kr., svarende til garagens ejendomsværdi.

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

Til støtte for den nedlagte påstand henviste ejer til sit indlæg af 1. december 2016. Ejer bemærkede, at hverken han eller hans rådgivere havde kendskab til den tinglyste deklaration. Ejer købte garagen i 2005 for 30.000 kr. af en beboer i ejendommen. Det er ejers opfattelse, at der skal ydes en fair kompensation for tabet af garagen svarende til ejendomsværdien. Garagens købspris bør som minimum afspejles i erstatningsbeløbet. Slutteligt bemærkede ejer, at han har sympati for ønsket om et fælles grønt gårdmiljø, men at han havde foretrukket at bevare garagerne og det unikke gårdmiljø omkring veteranbilerne.

Til støtte for Københavns Kommunes påstande henviste advokat Lars Carstens til sine indlæg af 5. oktober 2016 og 17. februar 2017.

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

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

Til støtte for den subsidiære påstand anførtes det, at erstatningsfastsættelsen skal tage udgangspunkt i brugsværdien for ejeren. Der vil som udgangspunkt være basis for en erstatning svarende til 10 x den mistede årlige lejeindtægt, jf. Ugeskrift for Retsvæsen 2008 s. 1434 H. Det bemærkedes endvidere, at den begrænsede kreds af lovlige lejere og dekla-

rationen i dens helhed skal tages i betragtning, når lejen fastsættes. Det er endvidere kommunens opfattelse, at garagerne ikke var i en særlig god stand.

Det anførtes, at erstatningen skal fastsættes på grundlag af forholdene på det tidspunkt, ekspropriationsbeslutningen blev meddelt, dvs. den 22. oktober 2014. Ydermere skal der kun tillægges renter fra det tidspunkt, brugen af garagerne ophørte.

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

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

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

Peter Møgelvang-Hansen

Søren Kjerside Hansen
Keld Kristensen

Susanne Nielsen
Kim Helmersen

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

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg den 11. april 2018

Marianne Rindom
Kontorfunktionær