

København 4. oktober 2021

Hanne Mølbeck
PartnerT +45 72 27 35 23
ham@bechbruun.comSagsnr. 001445-0387 ham/inca
Dok.nr. 28213592.1

Notat

Langebros – erstatning ved nedlæggelse af p-pladser i Christiansborggade m.v.**1. Baggrund**

I forbindelse med reoveringen af Langebro og parkeringskælderens under Langebro er det nødvendigt at gennemføre en række ekspropriationsindgreb bl.a. i forhold til de tilgrænsende grundejere.

En af de tilgrænsende grundejere, der er berørt af reoveringen af Langebro, er Ejendomsselskabet Christiansborggade 2 ApS (herefter "Ejendomsselskabet"), der ejer ejendommen matr.nr. 313 Vestervold Kvarter, København, beliggende Christiansborggade 2 og ejendommen matr.nr. 319 Vestervold Kvarter, København (Christiansborggade).

Der er redegjort nærmere for ekspropriationsindgrebet i arealfortegnelse nr. 1a af maj 2021 (dokument nr. A124727-006-DOK024, v.2.0), arealfortegnelse nr. 1b af maj 2021 (dokument nr. A124727-006-DOK25, v.2.0), ekspropriationsplan nr. 1a (dokument nr. A124727-003-TEG-019, v. 2.00) og ekspropriationsplan nr. 1b (dokument nr. A124727-006-TEG-020).

Københavns Kommune ønsker at tilbyde Ejendomsselskabet følgende erstatning for de permanente arealindgreb og har anmodet os om at vurdere, om erstatningen er i overensstemmelse med almindelig praksis:

Permanent afståelse af 75 m ² af ejendommen matr.nr. 313 Vestervold Kvarter, København, jf. arealfortegnelse 1b, lb.nr. 001	472.500 kr.
Pålæg af servitut om færdselsret, skiltning samt adgang til drift og vedligehold, jf. arealfortegnelse 1b, lb.nr. 001	2.000 kr.
Pålæg af servitut om færdselsret, skiltning samt adgang til drift og vedligehold, jf. arealfortegnelse 1b, lb.nr. 002	2.000 kr.
Permanent nedlæggelse af 2 parkeringspladser, jf. arealfortegnelse 1a, lb.nr. 002, og arealfortegnelse 1b, lb.nr. 002 (640.000 kr. pr. parkeringsplads)	1.280.000 kr.
I alt	1.756.500 kr.

2. Vurdering

2.1 Erstatning for permanent arealafståelse

Ejendomsselskabet har krav på fuldstændig erstatning, og ved arealafståelse er det arealets handelsværdi, der skal erstattes. Da der sjældent gennemføres overdragelser af mindre arealer i byzone, og det er vanskeligt at finde sammenligningshandler, der afspejler handelsværdien, er det i praksis ofte således, at man udmåler en erstatning svarende til den offentlige ejendomsvurdering (grundværdien).

Den offentlige ejendomsvurdering er i denne sag 9.969.800 kr. svarende til 6.300 kr. pr. m², hvilket er identisk med den erstatning, der er tilbudt Ejendomsselskabet (75 m² á 6.300 = 472.500 kr.), hvorfor vi på det foreliggende grundlag vurderer, at erstatningen er i overensstemmelse med almindelig praksis.

2.2 Erstatning for servitutpålæg

Når servitutter pålægges ved ekspropriation, skal der betales erstatning for den forringelse, der herved sker af ejendommens værdi. Forårsager servitutpålægget intet tab, er der intet krav på erstatning, om end der er praksis for at tildele grundejeren et mindre skønsmæssigt fastsat beløb i størrelsesordenen 1.000 – 3.000 kr. for gene forbundet med at have servituten tinglyst på ejendommen.

Ejendomsselskabet er blevet tilbudt en erstatning på 2.000 kr. pr. servitut, hvilket vi vurderer er i overensstemmelse med almindelig praksis.

2.3 Erstatning for nedlæggelse af parkeringspladser

Som nævnt har Ejendomsselskabet krav på fuldstændig erstatning, og det skal ved nedlæggelse af parkeringspladser vurderes, hvilket økonomisk tab Ejendomsselskabet påføres derved.

Det bemærkes, at Ejendomsselskabet havde en ret over de pågældende parkeringspladser, som kunne udlejes eller overdrages, hvorved de repræsenterede en økonomisk værdi, selvom de var beliggende på privat fællesvej.

Udgangspunktet for værdisætning af parkeringspladser er højesteretsdommen U2008.1434H, hvor en kommune eksproprierede et gårdareal som led i byfornyelse, der bl.a. bestod i etablering af fælles gårdanlæg. Som følge af ekspropriationen mistede ejeren fem parkeringspladser, der havde givet en lejeindtægt på 15.000 kr. årligt. Erstatningen blev af Taksationskommissionen fastsat til 150.000 kr., idet den mistede indtægt blev kapitaliseret med faktor 10. Dette blev stadfæstet af Overtaksationskommissionen. E anlagde sag med krav om erstatning på knap 300.000 kr. opgjort med en kapitaliseringsfaktor på ca. 20 svarende til en forretningsprocent på 5,01. Højesteret udtalte:

"Ifølge Højesterets dom af 18. januar 2002 (U 2002.763 H) bør kapitaliseringsfaktoren for en løbende ydelse over en ukendt periode som udgangspunkt være 10. Anvendelse af denne faktor vil i det foreliggende tilfælde føre til en erstatning på de 150.000 kr., der er tilkendt af taksationsmyndighederne. Det er ikke ved skønserklæringen eller sagens oplysninger i

øvrigt godtgjort, at den pålagte rådighedsindskrækning vedrørende gårdarealet har forringet ejendommens værdi i handel og vandel med et beløb, som overstiger 150.000 kr. Det bemærkes herved, at der ikke er påvist et grundlag for at anvende forrentningsprocenten for den samlede ejendom ved beregningen af den værdiforringelse, der følger af den nævnte rådighedsindskrækning. (Understreget her).

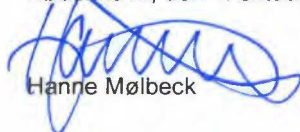
Ejendomsselskabet har i denne sag ifølge det oplyste en månedlig indtægt pr. parkeringsplads på 1.700 kr., dvs. 20.400 kr. årligt. Det svarer til en værdi på 204.000 kr., men erstatningen kan godt være større end 204.000 kr., hvis det konkret godtgøres, jf. ovenfor, at afståelsen af parkeringspladserne har forringet ejendommens værdi i handel og vandel med et beløb, som overstiger 204.000 kr. eller - vil vi tilføje – har påført Ejendomsselskabet et tab, der er større end 204.000 kr. pr. parkeringsplads.

Da vi ikke har forudsætninger for at vurdere værdien af parkeringspladser i København, har Københavns Kommune anmodet COWI om en redegørelse, der vedlægges som **bilag 1**.

COWI konkluderer på grundlag af den generelle og stigende efterspørgsel på parkeringspladser i det centrale København, at prisen på en parkeringsplads i Christiansborggade kan ansættes til minimum mellem 600.000 og 700.000 kr. Københavns Kommune ønsker som nævnt at tilbyde Ejendomsselskabet en erstatning på 640.000 kr. pr. parkeringsplads.

Idet vi på baggrund af COWI's redegørelse lægger til grund, at parkeringspladserne i Christiansborggade har en værdi i størrelsesordenen mellem 600.000 og 700.000 kr., og Ejendomsselskabet derved vil blive påført et tab i denne størrelsesorden, når Ejendomsselskabet mister parkeringspladserne, vil det efter vores vurdering være i overensstemmelse med almindelig praksis at erstatte parkeringspladserne med 640.000 kr. pr. parkeringsplads, selvom den månedlige leje fører til et mindre beløb, jf. ovenfor.

København, den 4. oktober 2021


Hanne Mølbeck