

København 21. maj 2021

Hanne Mølbeck
PartnerT +45 72 27 35 23
ham@bechbruun.comSagsnr. 001445-0367 ham/inca
Dok.nr. 27006017.1

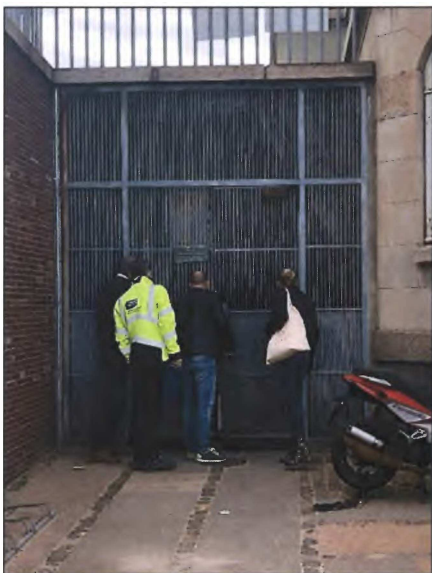
Notat

Langebro – brugsret til kældergang

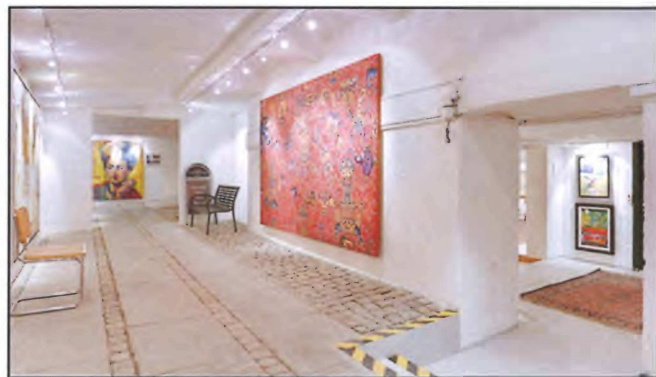
1. Baggrund

I forbindelse med reoveringen af Langebro har Københavns Kommune ("Kommunen") konstateret, at der langs ejendommene matr.nr. 315 og matr.nr. 317 Vestervold Kvarter, København er etableret en kældergang ("Kældergangen"), der anvendes af beboerne.

Den del af Kældergangen, der ligger ved matr.nr. 317, anvendes af beboerne i ejendommen til færdsel og cykelparkering, og er i øvrigt aflåst, jf. figur 1. Den del af Kældergangen, der ligger ved matr.nr. 315, fungerer som en del af ejerlejlighed nr. 12 af matr.nr. 315 Vestervold Kvarter, København, som er beliggende H.C. Andersens Boulevard 51, kld., 1553 København V, jf. figur 2.



Figur 1: Adgang til kældergang ved matr.nr. 317



Figur 2: Kældergang ved matr.nr. 315

Københavns Kommune har undersøgt forholdene og overvejet, hvorledes situationen skal håndteres i forhold til de pågældende ejere og brugere, og der redegøres i det følgende herfor.

2. Kældergang ved matr.nr. 317

2.1 Faktum og overvejelser

Det har ikke været muligt at få oplyst, hvornår Kældergangen er taget i brug af beboerne, ligesom det ikke har været muligt at få oplyst, hvornår cykelstativerne og afspærringen er opsat. Antageligvis er brugen af denne del af Kældergangen påbegyndt i forbindelse med opførelsen af Langebro i 1950'erne.

Københavns Kommune er indforstået med beboernes anvendelse af Kældergangen. Anvendelsen påvirker ikke den primære anvendelse af vejarealet, idet Langebro er etableret over Kældergangen, og afspærringen er reelt en fordel for Københavns Kommune, idet den sikrer, at der ikke tages ophold i kældergangen eller opstår andre uhensigtsmæssige forhold. Det er dog nødvendigt for Københavns Kommune at få reguleret forholdene bl.a. således, at kommunen til stadighed kan få adgang til denne del af Kældergangen.

2.2 Ekspropriativt indgreb

Det ekspropriative indgreb er beskrevet således i arealfortegnelse 1a af maj 2021:

1. Midlertidig begrænsning af utinglyst servitutret til areal. Arealet anvendes i perioden 1. juli 2022 – 30. marts 2023.
2. Midlertidig udvidelse af eksisterende ret til adgang for ejere og brugere af ejendommen matr.nr. 315, H.C. Andersens Boulevard 51 gennem port i ejendommen som primær adgang i perioden 1. juli 2022 – 30. marts 2023.
3. Dørtelefon til brug for ejere og brugere af ejendommen matr.nr. 315, H.C. Andersens Boulevard 51 opsættes midlertidigt i perioden 1. juli 2022 – 30. marts 2023.
4. Der tinglyses en servitut om adgangsforhold og vedligeholdelse, jf. bilag C.

Derudover er ejeren af ejendommen blevet anmodet om at søge tilladelse i henhold til vejloven til opstilling af cykelstativerne. Københavns Kommune går ud fra, at de nuværende cykelstativer, der er af ældre dato, vil blive udskiftet af ejeren i forbindelse med renoveringen af Langebro.

Det ekspropriative indgreb er udtryk for, at Københavns Kommune på det foreliggende grundlag har valgt at anerkende, at beboerne har en servitutret, som kan fortsætte som hidtil, om end der sker en regulering af samarbejdet bl.a. i forbindelse med drift og vedligeholdelse af henholdsvis Langebro og ejendommen.

Retten betegnes som en servitutret, fordi beboernes anvendelse af denne del af Kældergangen ikke afskærer Københavns Kommune fra at anvende det offentlige vejareal til sit primære formål, idet Langebro er etableret over Kældergangen.

3. Kældergang ved matr.nr. 315

3.1 Faktum og overvejelser

Det har ikke været muligt at få oplyst, hvornår denne del af Kældergangen er taget i brug af beboerne, ligesom det ikke har været muligt at få oplyst, hvornår lokalet er etableret. Antageligvis er brugen af denne del af Kældergangen påbegyndt i forbindelse med opførelsen af Langebro i 1950'erne, og arealet er noteret som en del af ejerlejligheden, da ejendommen blev opdelt i 1970'erne.

Da de juridiske og matrikulære forhold er usædvanlige set i forhold til andre konstruktioner i København, hvor infrastrukturanlæg er placeret tæt på private ejendomme, har COWI undersøgt ejer- og brugerforhold nærmere, herunder fremfundet materiale fra tingbogen, materiale fra Københavns Kommunes arkiver, herunder Stadsarkivet, arkivalier fra Stadskonduktøren og Stadsingeniøren i København samt byggesagsarkivet i Center for Byggeri til og med den 15. november 2019.

Det har ikke været muligt at finde en aftale el.lign., som giver ejeren af ejendommen ret til at disponere over denne del af Kældergangen, men det fremgår af korrespondance fundet i Center for Byggeris byggesagsarkiv, at Københavns Kommunes vejmyndighed tidligere har undret sig over konstellationen.

I et brev af 21. august 1991 fra Magistratens 4. afdeling til Stadsingeniørens Direktorat anføres følgende:

"I anledning af vejkontorets skrivelse af 23. april 1991... [...] vedrørende ejerforholdet til kælderlokalerne beliggende under rampen til Langebro i H.C. Andersens Boulevard ved ovennævnte ejendom skal man meddele følgende:

De pågældende kælderlokaler blev indrettet som et led i bygningen af Langebro med tilhørende rampeanlæg. Af byggesagen fremgår der intet om ejerforholdet og brugsretten til disse lokaler – der henvises blot til den overenskomst der skal indgås med blandt andet ejeren af heromhandlede ejendom i anledning af ekspropriation af ejendommens daværende stueetage.

Med hensyn til indholdet af nævnte overenskomst og ekspropriationssagen har sagen været forelagt plandirektoratet [...]. Plandirektoratet har hertil oplyst, at arkivmaterialet ikke giver svar på det af vejkontoret stillede spørgsmål." (Vores fremhævning).

Bech-Bruun har bl.a. på baggrund af COWI's redegørelse overvejet situationen nærmere. Uanset at ejendommen har inddraget en del af det offentlige vejareal til sin benyttelse, er det efter vores vurdering fortsat Københavns Kommune, der ejet arealet.

Forholdet mellem Kommunen og ejeren af ejendommen er således ikke påvirket af, at ejendommen er blevet opdelt i ejerlejligheder. En opdeling af en ejendom i ejerlejligheder skaber blot en særlig form for sameje om en fast ejendom. I sagens natur vil en opdeling i ejerlejligheder derfor ikke have betydning for forholdet til naboer m.v. Man kan derfor ved vurderingen af ejerforholdene i grænseområdet mellem ejendommen og

Langebros efter vores vurdering se bort fra, at matr.nr. 315 er opdelt i ejerlejligheder. Dette gælder så meget desto mere, eftersom opdelingen i ejerlejligheder er sket ca. 20 år efter etableringen af Langebro.

Københavns Kommune kan efter vores vurdering næppe få medhold i, at ejeren af ejendommen ikke har en ret til at anvende denne del af Kældergangen. Det må lægges til grund, at Københavns Kommune i hvert fald siden 1991 har kendt til, at ejeren af ejendommen har brugt denne del af Kældergangen, og det er vores vurdering, at kommunen i det mindste stiltiende har accepteret anvendelsen.

En sådan ret vil efter vores vurdering kunne opsiges (fx ved ekspropriation) med sædvanligt og rimeligt varsel. Det er dog næppe muligt at finde praksis på længden af et sådant varsel, og det må antages, at der ved opsigelse skal betales erstatning til den beboer, der benytter denne del af Kældergangen (ejeren af ejerlejlighed nr. 12).

Vi kan forstå, at Københavns Kommune er indforstået med anvendelsen af denne del af Kældergangen og ikke ønsker at opsiges retten. Anvendelsen påvirker ikke den primære anvendelse af vejarealet, idet Langebro er etableret over Kældergangen. Det er dog nødvendigt for Københavns Kommune at få reguleret forholdene bl.a. således, at kommunen til stadighed kan få adgang til denne del af Kældergangen, og dette forudsætter et samarbejde med såvel ejeren af ejendommen som ejeren af ejerlejlighed nr. 12.

3.2 Ekspropriativt indgreb

Det ekspropriative indgreb i forhold til ejeren af ejendommen er beskrevet således i arealfortegnelse 1a af maj 2021:

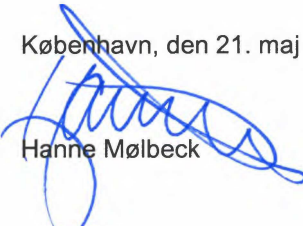
"(..) 5. Der tinglyses en servitut om fuge og ret til brugsareal under Langebro, jf. bilag B. (..)"

Det ekspropriative indgreb i forhold til ejeren af ejerlejlighed nr. 12 er beskrevet således i arealfortegnelse 1a af maj 2021:

"(..) 5. Der tinglyses en servitut med følgende om fuge og ret til brugsareal under Langebro, jf. bilag B. (..)"

Det ekspropriative indgreb er udtryk for, at Københavns Kommune på det foreliggende grundlag har valgt at anerkende, at ejendommen og ejeren af ejerlejligheden har en servitutret, som kan fortsætte som hidtil, om end der sker en regulering af samarbejdet bl.a. i forbindelse med drift og vedligeholdelse af henholdsvis Langebro og ejendommen.

København, den 21. maj 2021


Hanne Mølbeck