

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Njalsgade 13
2300 København S
Att: Raza Muhammad
E-mail: PI79@kk.dk

Ekspropriation til etablering af cykelsti og parkeringspladser ved Enghavevej 8 - Bemærkninger vedrørende erstatning for ekspropriation af lb.nr. 1

Jeg henviser til tidligere korrespondance i ovennævnte sag,

Grundet den seneste tids udvikling i Covid-19 situationen finder jeg det u hensigtsmæssigt at gennemføre det mellem parterne skemalagte (fysiske) møde den 17. ds. Jeg mener ikke, at sagen er egnet til at blive drøftet på et virtuelt møde, hvorfor jeg i stedet skal fremkomme med mine bemærkninger til sagen ved nærværende skrivelse:

Københavns Kommunes landinspektør har i brev af 4. marts 2021 opstillet en række forudsætninger vedrørende den af min klient ejede ejendom (lb.nr. 1), som samlet set – som jeg forstår det – fører til, at der efter kommunens opfattelse kan gennemføres ekspropriation af min klients ejendom uden, at dette skal udløse erstatning til ejendommens ejer.

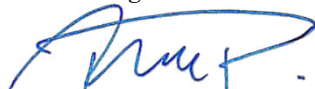
Det er overordnet min opfattelse, at min klient er berettiget til erstatning for det afståede areal og de derved forbundne tab.

Min klient indgik i oktober 2020 den nærværende skrivelse vedlagte lejekontrakt om udlejning af på ejendommen bestående bebyggelse. I henhold til lejekontrakten ville min klient oppebære en årlig lejeindtægt på kr. 120.000 kr. årligt, såfremt kommunens cykelstiprojekt ikke skulle gennemføres. Med henvisning til (Højesterets)praksis vedrørende erstatning for mistede indtægter, jf. f.eks. dommen trykt i UfR 2008.1434 H, gøres det gældende, at der skal udmåles en erstatning svarende til den årlige lejeindtægt ganget med en kapitaliseringsfaktor på i hvert fald 10.

Videre gøres det gældende, at der ikke noget grundlag for at foretage ”fradrag for fordele”, idet de fremhævede ”fordele”, er af ren generel karakter for ejendommen matr.nr. 133, og således ikke har karakter af fordele for lb.nr. 1.

På denne baggrund imødeser jeg kommunens reviderede erstatningsoplæg og/eller kopi af sagens oversendelse til Taksationskommissionen med henblik på fastsættelse af ekspropriationserstatning.

Med venlig hilsen



Philip Prochownik
Partner, Advokat (L)

Poul Schmidt/Kammeradvokaten
Att.: advokat Philip Prochownik
Kalvebod Brygge 32
1560 København V

Sendt pr. mail (proc@kammeradvokaten.dk)

EKSPPROPRIATION TIL ANLÆG AF CYKELSTI VED ENGHAVEVEJ 8

Som advokat for Københavns Kommune skal jeg hermed vende tilbage i forbindelse med dit brev af 15. november 2021 angående erstatning for ekspropriation til anlæg af cykelsti og parkeringspladser ved Enghavevej 8.

Jeg kan se, at den fremsendte lejekontrakt er dateret 6. oktober 2020 og er indgået mellem Vesterbrogade 107C og J.J. Holst ApS. Jeg har fået oplyst, at Københavns Kommune ikke har modtaget lejekontraktens bilag, hvilket jeg venligst skal bede dig om at sende.

Det fremgår af lejekontrakten, at bygningen er udlejet til iskiosk, jf. lejekontrakten, pkt. 2.1, og at lejemålet udgør 25 m², jf. lejekontrakten, pkt. 1.2. Herudover fremgår det af lejekontrakten, at den fra lejerens side tidligst kan opsiges til fraflytning 1. juli 2022, og at den fra udlejerens side tidligst kan opsiges til fraflytning 1. juli 2025.

Den årlige leje er fastsat til 120.000 kr., jf. lejekontrakten, pkt. 6.1.

Det fremgår samtidig af BBR-oplysningerne for ejendommen, at bygningen ikke har nogen varmeinstallation, at der hverken er badeværelse eller adgang til badeværelse, at der ikke er noget vandskylende toilet, og at der ikke er nogen fast kogeinstallation.

Herudover fremgår det af regnskabsoplysningerne fra J.J. Holst ApS, at der ikke har været en omsætning i den periode, hvor de angiveligt skulle have lejet bygningen med henblik på etablering af iskiosk.

Københavns Kommune er i øvrigt ikke bekendt med, at bygningen på nuværende tidspunkt – eller tidligere – er taget i brug som iskiosk.

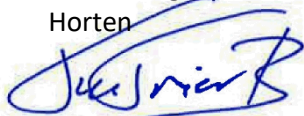
På baggrund heraf finder Københavns Kommune det tvivlsomt, om bygningen overhovedet som anført i lejekontrakten er taget i brug som iskiosk, og du anmodes om at sende dokumentation for dette.

Københavns Kommune mener på baggrund af ovenstående umiddelbart ikke, at den fremlagte lejekontrakt udgør tilstrækkelig dokumentation for, at ejeren har lidt et erstatningsberettiget tab. Hertil kommer, at der efter kommunens opfattelse skal foretages fradrag for fordele, ligesom det er kommunens opfattelse, at ejeren i en situation, hvor han er bekendt med, at der skal ske en vejudvidelse, ikke har krav på en mistet lejeindtægt, der kunne være undgået ved at håndtere dette forhold i lejekontrakten. På tidspunktet for indgåelse af lejekontrakten fremgik vejudvidelsen således af lokalplanen.

Det må på den baggrund lægges til grund, at det ikke er muligt at blive enige om erstatningen, og Københavns Kommune vil derfor indbringe spørgsmålet for Taksationskommissionen, når der er truffet en ekspropriationsbeslutning.

Københavns Kommune vil naturligvis orientere dig, når der er truffet en ekspropriationsbeslutning, og jeg skal venligst bede om, at fremtidig korrespondance i sagen sendes direkte til mig.

Med venlig hilsen
Horten



Tue Trier Bing