

SENDT PR. E-MAIL: bydesign@tmf.kk.dk

Københavns Kommune
Bygge & Teknikforvaltningen
Njalsgade 13
2300 København S

Att.: Center for Bydesign

Kjeld Jørgensen
Advokat (H)
kj@lundelmersandager.dk
Direkte: +45 33 300 209

Charlotte Halskov Nielsen
Ejendomsadministrator
chn@lundelmersandager.dk
Direkte: +45 33 300 261

11. december 2013
Sagsnr. 91150001

Beslutning om fælles gårdhave - Frederiksborggade Karreen.

Min klient har erfaret, at Teknik- og Miljøudvalget på mødet den 25. november med stemmerne 5-3 besluttede at vedtage forvaltningens indstilling om det fælles gårdanlæg.

Beslutningen er ugyldig, idet udvalgsmedlemmerne ikke har fået en korrekt og saglig orientering om indsigelserne fra ejeren af ejendommen Sørtorvet 2 m.fl., Marie-Louise Herold.

I indstillingen anfører forvaltningen, at

"en tilladelse til bibeholdelse af parkeringen og tilkørselsarealer knyttet hertil vil ikke kunne forventes godkendt, hverken efter nugældende eller tidligere lovgivning med henvisning til friarealets ringe størrelse. Af samme årsag er der ikke en ubenyttet byggeret på ejendommen."

Der har altid været parkeret i gården, og kommunen har ingen muligheder for at hindre dette uden en ekspropriation. Jeg anmoder venligst om at få oplyst hjemlen hertil.

Som anført i min skrivelse af 25. september 2013 har min klient p.t. lejeindtægter på kr. 15.325,00 pr. måned eller kr. 183.900,00 pr. år. P-pladserne er lejet ud til en lav leje for at tiltrække erhvervslejere i ejendommen. Det er af meget væsentlig betydning for erhvervslejerne, at de uden problemer kan parkere deres biler. Det kan derfor frygtes, at udlejningen vil blive vanskeliggjort, og at lejere flytter. Erstatningskravet er derfor langt højere end en kapitalisering af lejeindtægten.

Der vil derfor blive rejst et erstatningskrav på minimum kr. 4.500.000,00. Dels kan man kapitalisere den betydelige lejeindtægt, men det vil også ved syn og skøn blive godtgjort, at udlejningsmulighederne for erhvervslejemålene vil blive væsentligt forringet.

Højesteret har tidligere taget stilling til kapitaliseringen i tilsvarende situationer og fastsat faktoren til 10. Det er imidlertid flere år siden, hvor renteniveauet var væsentligt højere. Med det nuværende renteniveau må kapitaliseringsfaktoren være minimum 20. Hertil skal lægges generne ved den forringede udlejningsmulighed.

Det er af overordentlig stor betydning for udvalget, at udvalget får de rigtige oplysninger.

Jeg skal derfor kraftigt henstille, at punktet tages af dagsordenen på det kommende møde i borgerrepræsentationen, og at sagen på ny forelægges Teknik- og Miljøudvalget på grundlag af en korrekt oplysning.

Jeg beder også venligst om at få oplyst, hvorfor der ikke på min klients ejendom er en bygget på det areal, hvor der tidligere har været stalde og garager samt portnerbolig.

Der er heller ikke redegjort tilstrækkelig for, at min klient får betydelige egne udgifter, idet udgifterne til den fremtidige drift af gårdanlægget ikke kan overvælttes på lejerne.

Såfremt forvaltningen ikke vil tage dagsordenpunktet af mødet i borgerrepræsentationen, skal jeg henstille, at medlemmerne gøres opmærksom på indholdet af nærværende skrivelse.

Jeg kan allerede nu oplyse, at min klient på enhver mulig måde vil søge at hindre projektets gennemførelse.

Med venlig hilsen



Kjeld Jørgensen