

U.2023.253
U.2023.253
MAD2022.139

Fastsættelse af erstatning i forbindelse med ekspropriation af 15 garager. Overtaksationskommissionens skøn tilsidesat.

Forvaltningsret 1.5 og 3.3 - Statsforfatningsret 31.3.

I april 2017 traf Københavns Kommune beslutning om byfornyelse i en boligkarré med det formål at skabe en fælles gårdhave. Det blev endvidere besluttet, at der i forbindelse hermed skulle ske nedrivning af garager, skure m.m. A ApS ejede 15 ejerlejligheder i karréen og hver af disse ejerlejligheder udgjorde en garage. Ifølge den offentlige vurdering fra 2017 var ejendomsværdien for hver af garagerne 100.000 kr., dog 110.000 kr. for nr. 57, i alt 1.510.000 kr. Garagerens tinglyste areal var for 11's vedkommende 15 m², for 3's vedkommende 16 m² og for en 17 m². Der var tale om lukkede garager. Taksationskommissionen fastsatte ekspropriationserstatningen til 1.328.587 kr., hvilket Overtaksationskommissionen forhøjede til 1.553.588 kr. A ApS stævnedes kommunen med påstand om, at erstatningen skulle fastsættes til 2.995.000 kr. – svarende til det beløb, som en valuar var kommet frem til. Der blev afholdt syn og skøn, og skønsmanden fastsatte handelsværdien for et samlet salg af garagerne til 3.003.859 kr. Byretten frifandt kommunen. Landsretten bemærkede, at der ikke bør ske tilsidesættelse af taksationsmyndighedens skøn, medmindre der er et sikkert grundlag herfor, og at det i den forbindelse ikke i sig selv er tilstrækkeligt, at der foreligger en skønserklæring med en anden konklusion end taksationsmyndighedernes. Landsretten fandt, at skønsmandens redegørelse, der lagde vægt på den månedleje på 1.500 kr., som garagerne skønnedes at kunne lejes ud til, og som konkret havde forholdt sig til relevansen af de mange forelagte lejemaal af parkeringspladser, havde en sådan bevisvægt, at den under de konkrete omstændigheder, hvor taksationskommissionernes skøn var langt mindre velunderbyggede, måtte lægges til grund. Landsretten lagde herved vægt på, at skønsmandens redegørelse indeholdt en meget grundig og detaljeret gennemgang af alle relevante forhold af betydning for værdiansættelsen. På denne baggrund fandt landsretten, at der var grundlag for at fastslå, at taksationsmyndighedernes værdifastsættelse afveg væsentligt fra garagerens reelle værdi. For så vidt angik forrentningsprocenten fandt landsretten ligeledes, at skønsmandens detaljerede redegørelse, der var baseret på sammenlignelige forrentningsprocenter under de konkrete omstændigheder, måtte lægges til grund. Garagerens værdi var herefter 3.003.859 kr., hvorfra skulle trækkes salgsomkostninger. Overtaksationskommissionen havde fastsat disse til 75.000 kr., hvilket parterne havde tilsluttet sig. Markedsværdien den 12. maj 2017 udgjorde herefter 2.928.859 kr., som Københavns Kommune blev dømt til at betale A ApS i ekspropriationserstatning.

Ø.L.D. 12. oktober 2022 i anke 20. afd. BS-39514/2021-OLR

(Thomas Lohse (fmd.), Henrik Bitsch og Nikolaj Otto Bjørnholm (kst.)).

*A ApS (adv. Niels Wegener, Kbh.)
mod*

Københavns Kommune (adv. Tue Trier Bing, Hellerup)

Københavns Byrets dom 4. oktober 2021, BS-34300/2020-KBH

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 3. september 2020 og vedrører erstatning som følge af ekspropriation.

Sagsøgeren, A ApS, har principalt nedlagt påstand om, at Københavns Kommune skal betale 2.995.000 kr. til A ApS med procesrente fra den 3. september 2020, subsidiært om betaling af et af retten fastsat mindre beløb.

Sagsøgte, Københavns Kommune, har fremsat påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm traf kendelse i sagen den 10. juni 2020. Det fremgår heraf bl.a.:

»...

254

Overtaksationskommissionens afgørelse

Nedrivning af garager i forbindelse med Københavns Kommunes beslutning om byfornyelse af ...karréen. Erstatningen fastsat til 1.553.588 kr.

...

Sagens oplysninger

Den 27. april 2017 traf Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune beslutning om byfornyelse i ...karréen efter byfornyelseslovens § 39, stk. 1. Formålet med beslutningen var at skabe en fælles gårdhave, som var indrettet til ophold og leg for beboerne. Det blev endvidere besluttet, med henvisning til byfornyelseslovens § 45, stk. 1, at der i forbindelse med etableringen af en fælles gårdhave skulle ske nedrivning af garager, skure m.m. Byfornyelsesbeslutningen blev husstandsomdelt/sendt til ejerne den 12. maj 2017.

A ApS ejede 15 ejerlejligheder i karréen. Hver af disse ejerlejligheder udgjorde en garage. Der er tale om ejerlejlighederne nr. 33, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53 af matr.nr. ..., Udenbys Klædebo Kvarter, København, og ejerlejlighederne nr. 57, 62 og 63 af matr.nr. Udenbys Klædebo Kvarter København.

Ifølge den offentlige vurdering fra 2017 var ejendomsværdien for hver af garagerne 100.000 kr., dog 110.000 kr. for nr. 57, i alt 1.510.000 kr. Garagerens tinglyste areal er for 11's vedkommende 15 m², for 3's vedkommende 16 m² og for en 17 m².

Overtaksationskommissionen fik indledningsvist forevist de omhandlede arealer. På dagen for besigtigelsen var garagerne nedrevet og byfornyelsen realiseret. For Overtaksationskommissionen er fremlagt billeder af garagerne fra før nedrivningen. Parterne bemærkede, at garagerne udgjorde de eneste parkeringsmuligheder i gården, og at der ikke var andre bygninger opført i gården.

...

Taksationskommissionens afgørelse af 4. marts 2019

...

Kommissionen finder, at erstatningen skal fastsættes med udgangspunkt i de forventede nettogleje-indtægter. Der er fremlagt en lejekontrakt vedrørende en af garagerne med en månedlig leje på 1.200 kr., og oplysninger om lejeindtægten fra flere af de andre af garagelejemålene, hvoraf det fremgår at den oftest anvendte leje er 1.200 kr. om måneden. Kommissionen finder ikke, at dette strider mod det generelt gældende lejeniveau på markedet, hvorfor der tages udgangspunkt i en leje pr. garage på 1.200 kr. om måneden.

Det giver en samlet årlig leje på 12x1.200 kr.x 15 216.000 kr.

Herfra skal trækkes ejendomsskat 9.445 kr.

Ejerforeningsbidrag	32.308 kr.
Og skønmæssigt fastsatte administrationsudgifter	30.000 kr.
Det giver en nettoglejndtægt på	144.247 kr.

Da garagerne er selvstændigt matrikulerede ejerlejligheder, der kan sælges separat og uafhængigt af hovedejendommen, finder kommissionen ikke, at ejendommens værdi skal fastsættes med en faktor 10, som kommunen har anført normalt anvendes, når der skal udmåles for mistede lejeindtægter, men ud fra en forventning om markedets krav til forrentning. Under hensyntagen til ejendommens karakter og oplysninger om tomgangsrisiko findes forrentningsprocenten at skulle sættes til 8, hvilket er i overensstemmelse med den af ejeren indhentede første valuervurdering.

Nettoglejndtægt på 144.247 kr. skal således ganges med 12,5 hvilket giver	1.803.087 kr.
Herfra skal trækkes andel i ejerforeningens udgifter til nyt tag	174.500 kr.
Skønnede udgifter til indvendig genopretning	150.000 kr.
Og skønnede salgsomkostninger	150.000 kr.
Det giver et nettoprovenue på	1.328.587 kr.

Kommissionen finder, at kommunen skal godtgøre ejeren 25.000 kr. til sagkyndig bistand.

Der bestemmes

Københavns Kommune skal til A ApS i ekspropriationserstatning betale 1.328.587 kr., der skal forrentes fra den 27. april 2017, jf. vejlovens § 120.

Københavns Kommune skal til A ApS betale 25.000 kr. i godtgørelse til sagkyndig bistand.

...

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Ejerenes krav på erstatning for de 15 garager skal fastsættes ud fra garagerens handelsværdi den 12. maj 2017. Værdifastsættelsen foretages ud fra en vurdering af garagerens markedsværdi ved samlet salg til en investor under anvendelse af den 'afkastmodel', som ofte anvendes af investorer i forbindelse med køb af erhvervsejendomme.

Af de grunde, der er anført af Taksationskommissionen, finder Overtaksationskommissionen, at der ved opgørelsen af de forventede nettoglejndtægter bør tages udgangspunkt i et månedligt lejeløb på 1.200 kr. pr. garage.

De forventede omkostninger for en køber, qua udlejer, omfatter ikke alene ejendomsskat (9.445 kr.), ejerforeningsbidrag (32.308 kr.) og administrationsudgifter, men også hensættelser til fornyelser. Størrelsen af såvel de forventede administrationsudgifter som de forventede hensættelser er behæftet med en vis usikkerhed og fastsættes skønmæssigt af Overtaksationskommissionen til samlet 30.000 kr.

Overtaksationskommissionen er således enig med Taksationskommissionen i at fastsætte den forventede samlede årlige nettoglejndtægt til 144.247 kr.

Overtaksationskommissionen kan desuden tiltræde, at der anvendes en forrentningsprocent på 8. Der er

255

herved lagt vægt på risikoen for tomgang samt den risiko i form af forventet praktisk besvær og omkostninger, der, uanset at genopretnings- og vedligeholdelsesudgifterne i vidt omfang måtte forventes at skulle afholdes af henholdsvis ejerforeningen og lejerne, ville være en følge af garagerens temmelig ringe stand og

ejerforeningsvedtægternes og lejekontrakternes fordeling af vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelserne.

Overtaksationskommissionen finder således ikke grundlag for at udstrække den kapitaliseringsfaktor på 10, der anvendes som almindelig regel ved kapitalisering af mistet afkast, jf. U 2008 s. 1434 H, til at gælde også i den foreliggende sammenhæng, hvor der er spørgsmål om fastsættelsen af en investeringsejendoms handelsværdi.

Overtaksationskommissionen er således enig med Taksationskommissionen i, at den kapitaliserede nettoglejndtægt udgør 1.803.088 kr. (oprundet), og tillige i, at der fra dette beløb skal trækkes 174.500 kr., som udgør en købers andel af ejerforeningens forventede udgifter til nyt tag.

Desuden skal fratrækkes ejerens salgsomkostninger ved samlet salg af de 15 garager. Overtaksationskommissionen anslår skønmæssigt dette beløb til 75.000 kr.

Derimod finder Overtaksationskommissionen ikke, at der er grundlag for at fratrække en købers forventede, nødvendige genopretningsomkostninger, idet disse som nævnt ovenfor allerede er taget i betragtning ved fastsættelsen af den relativt høje forrentningsprocent på 8, der er lagt til grund ved kapitaliseringen af den årlige nettoglejndtægt.

Overtaksationskommissionen fastsætter herefter erstatningen til 1.553.588 kr.

Sagerne afgøres herefter således:

Københavns Kommune skal til A ApS betale 1.553.588 kr. i erstatning for overtagelse og nedrivning af 15 garager.

Nationalbankens diskonto på tidspunktet for byfornyelsesbeslutningen den 27. april 2017, var 0,00 pct. Erstatningsbeløbet forrentes derfor ikke, jf. byfornyelseslovens § 46, stk. 3, og lov om offentlige veje § 120.

Københavns Kommune betaler til ejeren, A ApS, 40.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand i forbindelse med sagernes behandling for begge kommissioner, jf. lov om offentlige veje § 110.

...«

Der har i sagen været afholdt syn og skøn. Af skønserklæringen af 25. februar 2021 fremgår bl.a.:

»...

9. Generelt om skønforretningen

...

Skønsmanden oplyste, at han ønskede at besigtige det gårdrum i karréen, hvor de nu nedrevne garager har ligget. Skønsmanden begrundede sit ønske med, at han gerne vil være sikker på, om adgangsforholdene til gårdarealet og garagerne eller andet kan have haft betydning for garagerens leje- og handelsværdi. Det aftales mellem parterne, at advokat Niels Wegener søger at skaffe kontakt til en ejendomsinspektør eller anden person i ejerforeningen, som skønsmanden kan kontakte for at aftale et tidspunkt, hvor gitterporten i portrummet ind til gårdarealet kan blive låst op, så skønsmanden kan komme ind og besigtige forholdene. Dette er ikke lykkedes. Skønsmanden har dog besigtiget adgangsforholdene gennem gitterporten og portrummet og lægger til grund ved besvarelsen af spørgsmålene, at der har været gode tilkørselsforhold til garagerne.

...

10. Spørgsmål fra rekvirenten

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes vurdere, hvad garagerne kunne udlejes til per måned (momsfrit) den 12. maj 2017 bedømt ud fra sammenlignelige parkeringspladser i området. Skønsmanden bedes nærmere redegøre for sin vurdering heraf.

Ved besvarelsen af dette spørgsmål skal skønsmanden lægge til grund, at der ikke må parkeres andre steder i gården, jf. ejerforeningens husorden

Svar på spørgsmål 1:

Sagens garageanlæg består af 15 lukkede garager. 11 af de 15 garagers arealer er på 15 m², 3 er på 16 m² og en garage på 17 m². Den gennemsnitlige størrelse på de 15 garager er således 15,33 m². Arealet har betydning for lejeværdien. Særligt i den betydning, at p-pladser med små arealer har en lavere lejeværdi end p-pladser med arealer, der er tilstrækkeligt store til mellemstore og store biler. Dette er således tilfældet for sagens garager.

Rekvirenten har ... fremlagt 6 eksempler på udbudte parkeringspladser i Storkøbenhavn. De udbudte garager er på hhv. 10, 14, 15, 15, 13 og 15 m². Den månedlige leje er oplyst at være hhv. 1.200, 1.250, 1.500, 1.200, 1.250 og 1.500 kr. 2 af de udbudte garager ligger efter det oplyste på Frederiksberg. Men den nøjagtige beliggenhed kan ikke identificeres. Det fremgår dog, at der ikke er tale om beliggenheder i umiddelbar nærhed til sagens garageanlæg. De øvrige 4 udbudte garager ligger for langt fra sagens garageanlæg til, at de kan bruges som egentlige sammenligningslemål. Men de kan bidrage til at angive nogle pejlemærker for, hvad den månedlige leje er for lukkede garager. For disse 6 eksempler er der 2 på 1.200 kr., 2 på 1.250 kr. og 2 på 1.500 kr. i månedlig leje. Alle med markedsmissigt dårligere beliggenhed end sagens garager.

Modparten har ... fremlagt 8 eksempler på udbudte parkeringspladser i København og på Frederiksberg. I 6 af de 8 fremlagte eksempler er der både oplyst et areal

256

for p-pladsen og en månedlig leje. Arealerne er alle med en enkelt undtagelse betydeligt mindre end i sagens garager. En er på kun 8 m², 3 er på 10 m², 1 er på 12 m² og 1 er på 18 m². Lejepriserne svinger mellem 687 kr. og 1.300 kr. om måned. Sidstnævnte er en p-plads på terræn på kun 10 m² i en gård på Værnedamsvej på Frederiksberg. Den er således både væsentligt mindre end sagens garager og tillige på terræn uden overdækning. Den høje leje for en så lille p-plads på terræn uden overdækning kan kun forklares med en meget attraktiv beliggenhed.

... indeholder oplysning om p-pladserne i p-kælderen i Energiens hus, Vodroffsvej 59, 1900 Frederiksberg, som er en aflåst p-kælder. Beliggenheden er den absolut nærmeste på sagens garager med en afstand på kun 125 meter. Der er ikke oplysning i Bilag 19 om p-pladsernes størrelse i dette p-anlæg. Skønsmanden har derfor efter aftale med Energiens Hus fået adgang til p-kælderen og opmålt p-pladserne. De måler 2,30 x 4,80 meter = 11 m². Ved besigtigelsen var det umiddelbare indtryk, at denne størrelse medfører meget tætte parkeringer for biler større end små mellemklassebiler. F.eks. er mellemklassebilerne Kia Ceed SW og Opel Astra begge 1,8 meter brede og henholdsvis 4,6 og 4,7 meter lange. I en afmærket p-bås med målene 2,3 x 4,8 meter er der ikke megen fri plads hverken til siderne eller i længden til disse typiske mellemklassebiler.

Den månedlige leje for en af disse p-pladser i Energiens Hus er 1.250 kr. inkl. moms.

- Pladsen er overdækket som i sagens garageanlæg.
- Pladsen er bag aflåst port som i sagens garageanlæg - men det er sammen med de andre p-pladser i anlægget. Brugerne af de andre p-pladser i anlægget har således fri adgang til den bil, der er parkeret i abonnementsordningen.
- Arealet i sagens garager er gennemsnitligt 40 % større end p-pladserne i Energiens Hus

... indeholder oplysninger om Parkeringshuset Falkoner Alle 90 på Frederiksberg. P-kælderen benyttes bl.a. af kunderne i Kvickly

på samme adresse. Der er således elevator mellem p-anlægget og butikken samt indkøbsvogne og returflaskeanlæg ligeledes i p-kælderen.

Den månedlige leje af fast plads bag aflåst gitter sammen med øvrige lejere af faste p-pladser er på 1.100 kr. inkl. moms. P-huset ligger rimeligt central. men dog knap så centralt som sagens garager. Der er en afstand mellem p-anlægget og sagens garager på ca. 1,5 km. Afstanden mellem Falkoner Allé 90 og Rådhuspladsen i København er ca. 2,4 km - fra sagens garager er afstanden ca. 1 km.

Der er ikke oplysning ... om p-pladsernes størrelse. Skønsmanden har derfor besøgt anlægget og opmålt flere af p-pladserne, som er af uens størrelse i spændet mellem 11,5 m² og den største på 14,4 m² i det frie p-areal. Skønsmanden har ikke haft adgang til det aflåste areal bag gitterporten. Da der kun er få p-pladser i størrelsen 14,4 m² i det åbne areal vurderer skønsmanden, at det kan lægges til grund, at den gennemsnitlige størrelse på p-pladserne er ca. 12 m².

- Pladsen er overdækket som i sagens garageanlæg.
- Pladsen er bag aflåst port som i sagens garageanlæg - men det er sammen med de andre p-pladser i anlægget. Brugerne af de andre p-pladser i anlægget har således fri adgang til den bil, der er parkeret i abonnementsordningen.
- Arealet i sagens garager er gennemsnitligt 28 % større end p-pladserne i p-huset Falkoner Allé 90.

Hvis der regnes med lejeværdi efter areal - alt andet lige - så vil lejeværdien af p-pladserne i Energiens Hus være 113,64 kr. pr. m² pr. måned. I p-anlægget Falkoner Allé 90 vil det være 91,67 kr. pr. m² pr. måned.

Hvis vi lægger disse 2 parkeringsanlæg til grund som de nærmest liggende anlæg, så vil en leje pr. m² pr. måned - alt andet lige - svare til en månedsleje i sagens garager på mellem 1.405 kr. og 1.742 kr. inkl. moms.

I ... har rekvirenten fremlagt et eksempel på prisen på parkeringspladser på terræn i en anden og nærtliggende ejerforening. Det drejer sig om vedtægterne for Ejerforeningen X der ligger ca. 350 meter fra sagens garager. Det fremgår af vedtægternes § 5, 5.3., at ejerne af ejerlejlighederne har ret til at leje en parkeringsplads på terræn i ejerforeningens gårdanlæg for 2.500 kr. pr. måned, hvilket er lejen pr. 01.01.2021. Der er ikke oplyst noget om p-pladsernes størrelse. Henset til, at det er beboerne selv, der har fastsat lejens størrelse, og henset til, at det er p-pladser på terræn uden overdækning endside aflåst i en individuel garage, så er lejens størrelse en indikator for, hvad i hvert fald nogle beboere i nærområdet er villige til at betale for en p-plads umiddelbart ved deres bolig.

Skønsmanden anser, at der ikke kan regnes helt så stringent på lejeværdien. Selve det at have en p-plads har i sig selv en lejeværdi, uanset størrelse. Men for et stort antal biler af en vis størrelse som f.eks. ovennævnte mellemklassebiler har det større areal i sagens garager en klar plusværdi. Hertil kommer, at sagens garager giver lejer et lukket og aflåst rum eksklusivt for lejer, hvilket også kan tillægges en plusværdi.

Det må imidlertid også indgå i besvarelsen af spørgsmål 1, at det er markedslejen pr. 12. maj 2017, der skal ansættes. Da der er gået næsten 4 år siden da, så skal det indregnes, at der har været en mindre lejestigning i den forløbne periode.

Endelig må det indgå i besvarelsen af spørgsmål 1, at lejeværdien af sagens garager i et vist omfang har været påvirket af garagerens vedligeholdelsestilstand. Det er dog skønsmandens vurdering, at dette forhold har en mindre betydning for lejerne, så længe deres biler ikke

257

risikerer at blive beskadiget af den årsag. For lejerne af garagerne vil det vigtigste være størrelsen og det eksklusivt lukkede garagerum. Det må tages som et udtryk herfor, at ejerforeningen selv har været lejere af 2 af garagerne i anlægget for en leje pr. garage på 1.500 kr. pr. måned. Det er dog skønsmandens vurdering, at markedslejen for en garage ville være ca. 100 kr. højere pr. måned, hvis garageanlægget havde været vel vedligeholdt i god stand såvel funktionelt som visuelt.

Skønsmanden har kendskab til en række andre udbudte parkeringslejemål, som på grund af meget forskellige beliggenheder og kvaliteter svinger meget i månedlig leje. Som eksempler på p-plads lejeniveauer i den høje ende kan nævnes p-kælder i Wildersgade på Christianshavn, hvor den månedlige leje for henholdsvis en vilkårlig plads og en fast, afmærket p-plads i parkeringskælderen er 2.150 kr. henholdsvis 2.750 kr. inkl. moms. I samme udbyders p-anlæg på Sankt Annæ Plads kan der lejes parkeringsplads med en månedlig leje fra 3.000 kr.

På baggrund af skønsmandens generelle kendskab til lejeniveauet for parkeringspladser i Storkøbenhavn og på grundlag af ovennævnte redegørelse kan skønsmanden besvare spørgsmål 1 således:

Garagerne kunne den 12. maj 2017 udlejes til *1.500 kr. pr. måned (momsfrit)*.

Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes vurdere handelsværdien for et samlet salg af garagerne den 12. maj 2017 på sædvanlige handelsvilkår mellem to indbyrdes uafhængige parter. Ved besvarelsen af dette spørgsmål bedes skønsmanden oplyse, hvilket afkast der er lagt til grund for beregningen og på hvilke elementer (indtægter/udgifter) der indgår i afkastberegningen.

Såfremt der ved denne vurdering indgår sammenlignelige handler, bedes skønsmanden nærmere redegøre for, hvilke sammenlignelige handler, der er tale om.

Svar på spørgsmål 2:

Skønsmanden har udarbejdet Heri oplystes et antal eksempler på afkast ved konkrete udbud og salg af garageanlæg med angivelse af adresser og salgstidspunkter. Skønsmanden har med henvisning hertil fastsat et afkast på 6,40 % som markedsvarende ved beregning af handelsværdien af sagens garageanlæg. Der er med dette afkast taget hensyn til, at garagerne er i en dårlig stand, og at det med henvisning til ejerforeningens vedtægtsmæssige bestemmelser om vedligeholdelsespligt er ejerforeningen, der skal afholde en væsentlig del og måske endda den væsentligste del af istandsættelsesomkostningerne ved en genopretning af det vedligeholdelsesforsømte garageanlæg.

Skønsmanden har endvidere i ... anvist, hvordan skønsmanden anser, at en markedskonsistent beregning af handelsværdien af sagens garageanlæg vil blive foretaget.

Med henvisning til oplysningerne og beregningen i ... kan spørgsmål 2 herefter besvares således:

Handelsværdien for et samlet salg af garagerne den 12. maj 2017 på sædvanlige handelsvilkår mellem to indbyrdes uafhængige parter var *3.003.859 kr.*

Spørgsmål 3:

Skønsmanden bedes vurdere den samlede handelsværdi ved et salg af garagerne enkeltvis til private den 12. maj 2017 på sædvanlige handelsvilkår mellem to indbyrdes uafhængige parter. Skønsmanden bedes beskrive/prisfastsætte de forudsætninger der indgår i vurderingen af handelsværdien.

Svar på spørgsmål 3:

Udgangspunktet er, at handelsværdien er den samme, uanset om garagerne sælges samlet eller enkeltvis. Da garagerne var

beliggende i et indre gårdanlæg i en triangel af bygninger i samme ejerforening, så kunne det overvejes, om der kunne være en særlig liebhaverværdi for beboerne i ejerforeningen i at eje deres egen garage i gårdanlægget. Det er imidlertid mere en spekulativ overvejelse end evidensbaseret antagelse.

En samlet salgspris på 3.003.859 kr. svarer til en pris pr. garage på ca. 200.000 kr. eller helt nøjagtigt 200.257 kr. Ved individuelt privat ejerskab i modsætning til en ejendomsinvestors professionelle ejerskab og drift af garageanlægget kan det gøres gældende, at der ikke er en administrationsomkostning, der skal medregnes, når garagens handelsværdi skal beregnes. Der er i ... regnet med en årlig administrationsomkostning på i alt 36.000 kr. svarende til 2.400 kr. pr. garage om året. Hvis vi antager, at dette beløb ikke er en omkostning ved privat ejerskab, så ville en garage med samme afkast på 6,40 % som ved samlet salg alt andet lige have en handelsværdi på 237.257 kr. Det er imidlertid usikkert, om garagerne ville kunne sælges enkeltvis til private for denne pris. Bl.a. fordi en privat køber vil være bundet til garagen ved et ejerskab i stedet for et lejeforhold, der er mere uforpligtende og meget nemmere at komme ud af ved f.eks. fraflytning af boligen. Hertil kommer endelig også, at salgskomkostningerne ved enkelt salg vil være betydeligt større pr. garage end ved et samlet salg.

Samlet set vil det være meget vanskeligt at begrunde, at der vil være forskel på den samlede handelsværdi ved samlet salg til en ejendomsinvestor versus enkelt salg til private.

Spørgsmål 3 kan besvares således:

Den samlede handelsværdi ved et salg af garagerne enkeltvis til private den 12. maj 2017 på sædvanlige handelsvilkår mellem to indbyrdes uafhængige parter var *3.003.859 kr.*

Spørgsmål 4:

Skønsmanden bedes ved besvarelsen af spørgsmål 2 og 3 vurdere i hvilket omfang at garagernes vedligeholdelsesmæssige stand har betydning for vurderingen af

258

handelsværdien. Såfremt dette er tilfældet bedes skønsmanden værdiansætte nedslaget i handelsværdien.

Svar på spørgsmål 4:

Skønsmanden henviser til den detaljerede redegørelse ved besvarelsen af spørgsmål 1 om garagernes markedslejeværdi, herunder de referencer til andre parkeringslejemål i garageanlæg og parkeringsanlæg i såvel p-kælder som på terræn, der indgår i besvarelsen af spørgsmål 1 samt den eksplicitte oplysning i besvarelsen om, at markedslejen i de enkelte garager efter skønsmandens vurdering ville have været 100 kr. højere pr. måned, hvis garageanlægget havde været vel vedligeholdt i god stand såvel funktionelt som visuelt.

En markedsleje på 1.600 kr. pr. måned i stedet for 1.500 kr. vil betyde, at garageanlæggets handelsværdi vil blive højere. Skønsmanden henviser til beregningen heraf i Det fremgår heraf, at den årlige lejeindtægt ville være 18.000 kr. højere, og at den heraf afledte merværdi vil være 281.250 kr.

Spørgsmål 4 kan besvares således:

Skønsmanden har ved besvarelsen af spørgsmål 1 og de efterfølgende beregninger og besvarelser af spørgsmålene 2 og 3 lagt lejeværdien af sagens garager som de var og forefandtes med mangelfuld vedligeholdelse til grund. Ved besvarelsen af spørgsmål 4 vil det derfor ikke være nedslaget i garageanlæggets handelsværdi i medfør af den mangelfulde vedligeholdelse, der angives, men derimod tilvæksten i garageanlæggets handelsværdi, hvis garageanlægget havde været vel vedligeholdt i god stand såvel funktionelt som visuelt.

Denne *tilvækst i handelsværdien* vil være på *281.250 kr.*

Spørgsmål 5:

Skønsmanden bedes ved besvarelsen af spørgsmål 2 og 3 vurdere, hvilket markedsmæssigt salær der vil være ved salg garagerne henholdsvis samlet eller enkeltvis baseret på den værdi af garagerne som skønsmanden vurderer er handelsværdien den. 12. maj 2017.

Svar på spørgsmål 5:

Ved salg af en erhvervsjendom til en salgspris på 5 mio. kr. eller derunder, vil ejendomsmæglerens salær typisk være 3,9 % af salgssummen. Det kan forekomme, at der tilbydes en lavere salærprocent, hvis der er tale om en tilbagevendende kunde, som ejendomsmægleren løser flere opgaver for. Men det forekommer sjældent, at der beregnes et salær på under 50.000 kr. plus moms, uanset hvor lav salgssummen er. Skønsmanden kan som konkrete aktuelle eksempler oplyse salærene i 3 sager af forskellig type:

- Erhvervsandel, salgssum 2.200.000 kr. - salær 3,9 % eller 85.800 kr. + moms.
- Erhvervslejlighed, salgssum 7.250.000 kr. - salær 3,0 % = 217.500 kr.
- Kontorejendom, salgssum 7.200.000 kr. - salær 3,0 % = 216.000 kr.

Ved salg af garagerne enkeltvis til private vil salæret være betydeligt højere. Hvis der ikke er tale om en stamkunde, salgsopgaven skal løses for, så vil salæret ved salg af de 15 garager enkeltvis til private, og forudsat at det er den samme ejendomsmægler, der sælger alle garagerne, næppe være mindre end 25.000 kr. + moms for hver af de 15 garager eller 375.000 kr. i alt. Det vil derfor næppe forekomme, at der aftales et salg af et garageanlæg på 15 garager enkeltvis til private, da salgskomkostningerne bliver uforholdsmæssigt høje.

Spørgsmål 5 kan herefter besvares således:

Ved et samlet salg af sagens garageanlæg for 3.003.859 kr. vil salæret udgøre 3,9 % heraf eller *117.150 kr. + moms*.

Ved et samlet salg af sagens garageanlæg for 3.285.109 kr. vil salæret udgøre 3,9 % heraf eller *128.119 kr. + moms*.

Ved et salg af garagerne enkeltvis til privatpersoner kan salæret udgøre 375.000 kr. + moms.

Spørgsmål 6:

Dette spørgsmål skal først besvares efter skønsmanden har svaret på spørgsmål B:

Skønsmanden bedes redegøre for, om det har nogen betydning for besvarelsen af dette spørgsmål, at det følger af Ejerforeningens vedtægter ..., at garagerne har et nedsat fordelingstal. Endvidere, at det følger af vedtægten side 200-201 angående vedligeholdelse i § 22, at ejerforeningen har den udvendige vedligeholdelse af alle bygningsdele, herunder fundament, ydremure, tage og udvendig maling af bl.a. »entredøre«.

Svar på spørgsmål 6:

Det er alt andet lige en økonomisk fordel for ejeren af garagerne, at fordelingstallet er nedsat således, at det kun indgår med 10 m² i den enkelte garages andel af fællesudgifterne på trods af, at garagerne har en gennemsnitlig størrelse på 15,33 m².

Det kan imidlertid ikke beregnes, om bestemmelserne i ejerforeningsvedtægternes § 22 i sig selv er/har været til økonomisk fordel eller ulempe for ejeren af garageanlægget. Kun ved at få et indblik i, hvad vedligeholdelsesomkostningerne har været over en årrække, og hvordan de har fordelt sig på de enkelte dele af bygningsmassen, herunder også garageanlægget, vil det være muligt at beregne, hvilken konkret økonomisk betydning § 22 har haft.

Det meget synlige fravær af vedligeholdelse af garageanlægget på trods af vedtægtsbestemmelsen om vedligeholdelsespligten har umiddelbart den konsekvens, at det har været en økonomisk ulempe for garageanlæggets ejer at skulle bidrage til vedligeholdelsen af den øvrige bygningsmasse i ejerforeningen, medmindre der ved

fastsættelse af erstatningssummen kompenseres for dette jf. oplysningen i ... om forskelsværdien af garageanlægget på 281.250 kr. med og uden vedligeholdelse

259

af garageanlægget. Det er et retligt spørgsmål, om dette skal ske, og falder således uden for skønsmandens kompetence at tage stilling til.

...

Spørgsmål A:

Skønsmanden bedes oplyse, hvilken betydning det har for fastsættelsen af garagernes handelsværdi, at garagerne er beliggende i en gård i forhold til eventuelle andre sammenlignelige handler.

Svar på spørgsmål A:

Det fremgår af ..., at på trods af, at parkeringspladserne, der er anlagt inde i gårdarealet i Ejerforeningen X's bebyggelse tæt på sagens garageanlæg, så er lejen for disse p-pladser på terræn fastsat til at være 2.500 kr. pr. måned. Dette kan tages som et indicium for, at hvis beliggenheden i en gård har betydning for handelsværdien, så er det en positiv betydning.

Dette bekræfter skønsmandens vurdering, at en skærmet beliggenhed som f.eks. i et gårdareal som det, sagens garageanlæg har været beliggende i, har en positiv betydning for garagernes lejeværdi og dermed også deres handelsværdi. Denne positive betydning kan ikke beregnes konkret som et konkret beløb ved en sammenligning med andre handler. Omsætningen af garageanlæg har i forvejen ikke et stort volumen. Og de mange forskelle, der er på de enkelte garage- og øvrige parkeringsanlæg med hensyn til beliggenhed, tilgængelighed, størrelse på de enkelte p-pladser, terræn eller kælderparkering eller parkering i lukket rum, i aflåst eller ikke aflåst parkeringsanlæg m.m.m. gør det meget vanskeligt for ikke at sige umuligt at besvare spørgsmålet mere konkret end med den konklusion, at det har en positiv betydning for handelsværdien.

Spørgsmål B:

Skønsmanden bedes oplyse, om det har betydning for garagernes handelsværdi - både enkeltvist eller samlet - at det er et krav for at eje garagerne, at man er medlem af ejerforeningen og herigennem bidrager til den udvendige vedligeholdelse af alle ejerforeningens ejendomme.

Svar på spørgsmål B:

Det fremgår af ..., at der ved beregning af garageanlæggets handelsværdi er medregnet en omkostning til betaling af en andel af ejerforeningens fællesudgifter. I 2017 udgjorde denne fællesudgift til ejerforeningen inkl. forsikring og vedligeholdelse 32.308 kr. Der ses ikke umiddelbart at være oplysninger i sagens dokumenter og bilag om, hvor stor en del af fællesudgifterne der hidrører fra fællesomkostningerne til udvendig vedligeholdelse af alle ejerforeningens bygninger. Men beløbet er under alle omstændigheder medregnet ved beregningen af garageanlæggets handelsværdi såvel ved samlet salg som ved salg enkeltvis til private, som det også fremgår af Bilag skm 1. Det har derfor også betydning for garagernes handelsværdi.

Spørgsmål C:

Skønsmanden bedes oplyse, om det vurderes sandsynligt at sælge samtlige garager enkeltvis inden for en periode af 3-6 måneder efter 27. april 2017.

Svar på spørgsmål C:

Skønsmanden vurderer, at et salg af garageanlægget til en investeringskøber kan gennemføres med en betydeligt kortere salgstid end ved salg af samtlige garager enkeltvis.

Skønsmanden vurderer det ikke for sandsynligt at sælge samtlige garager enkeltvis inden for en periode af 3-6 måneder efter 27. april 2017.

Spørgsmål D:

Skønsmanden bedes oplyses, om de fremlagte tilbud ... er indgået i skønsmandens vurdering og på hvilken måde.

Svar på spørgsmål D:

Skønsmanden kan oplyse, at de fremlagte tilbud ... er indgået i skønsmandens vurdering. Måden, det er sket på, og den vekslende vægt, det er sket med, fremgår af redegørelserne i besvarelserne af flere af de forudgående spørgsmål, som skønsmanden derfor henviser til.

...«

Parternes synspunkter

A ApS har i sit påstandsdokument anført følgende:

»...

Til støtte for de nedlagte påstande gøres det gældende:

1.1. Som følge af sagsøgtes byfornyelsesbeslutning af 27. april 2017, hvilken blev meddelt sagsøgte den 12. maj 2017 der bl.a. omhandlede sagsøgte ville overtage 15 garager (udstykket som selvstændige ejerlejligheder) tilhørende sagsøger er sagsøger berettiget til en erstatning, hvilken erstatning skal fastsættes efter de almindelige erstatningsregler. Til støtte herfor henvises bl.a. til byfornyelseslovens §§ 45, stk. 1 og 46, stk. 3, lov om offentlige veje § 103, stk. 1 og grundlovens § 73, stk. 1.

Det er i sagen ubestridt, at sagsøger er berettiget til en erstatning, og det er udelukkende udregningen af størrelsen på denne der er uenighed om mellem parterne.

1.2. Erstatningen til sagsøger skal svare til det beløb som et salg af garagerne ville have indbragt ved et salg på det åbne marked indenfor en rimelig salgsperiode.

Det gøres gældende, at fastsættelsen af erstatningen for garagerne skal fastsættes ud fra markeds-/handelsværdien af de omhandlede garager på tidspunktet for sagsøger blev meddelt byfornyelsesbeslutningen ved brev af 12. maj 2017, subsidiært fra selve tidspunktet for byfornyelsesbeslutningen den 27. april 2017.

Det er sagsøgers opfattelse, at værdien i handel og vandel skal opgøres i henhold til den i sagen fremlagte valuarerklæring fra november 2018 eller skønsmandens erklæring i ... hvor skønsmanden vurderer

260

handelsværdien ved salg på sædvanlige handelsvilkår mellem to indbyrdes uafhængige parter til DKK 3.003.859,- ved et salg den 12. maj 2017.

Skønsmanden er udmeldt af Dansk Ejendomsæglerforening, er uafhængig af parterne og har et særdeles indgående kendskab til salg af investeringsejendomme og udlejningsmarkedet i København.

Skønserklæringen er særdeles godt underbygget med grundig gennemgang af parternes fremlagte materiale om parkeringspladser for kommissionerne og en tilsvarende redegørelse for, hvilke forhold der er gældende for skønsmandens vurdering. Tilsvarende gør sig gældende for skønsmandens vurdering af markedsprisen for garagerne, hvilket er underbygget af konkrete eksempler på salg, herunder de anvendt afkastprocenter.

Det gøres derfor gældende, at den fremlagte skønserklæring udgør et meget tungtvejende bevis i sagen, og derfor udgør det tilstrækkelige grundlag til at tilsidesætte Overtaksationskommissionens formløse skøn i sagen.

1.3. I forhold til afgørelsen fra Overtaksationskommissionens afgørelse af 3. juli 2020 gør sagsøger følgende gældende:

AD. Det anvendte afkast

Overtaksationskommissionen har lagt til grund, at garagerne skal prisfastsættes ud fra en afkastbetragtning til en professionel investor. Overtaksationskommissionen har i den forbindelse lagt et afkast på 8% til grund, hvilket sagsøger finder er væsentligt under, hvad

andre garageanlæg bliver handlet til, hvilket også er dokumenteret ved de fremlagte bilag Sagsøger er enig i, at der ved salg til en professionel investor skal anvendes en afkastbetragtning, men det gøres gældende, at det er afkastet i valuarvurderingen ... på 5,60% der skal lægges til grund for værdiansættelsen af garagerne. Subsidiært, at det er skønsmandens vurderingen af det markedskonforme afkast der skal lægges til grund, hvilket er fastsat til 6,40%. Som det fremgår af skønrapporten er der ved dette afkast taget hensyn til standen af garagerne, ... under spørgsmål 2.

Endvidere gør sagsøger gældende, at værdiansættelsen også skal tage udgangspunkt i salg til private, idet beboerne i ejerforeningen (eller andre private) vil have haft en stor nytte af en garage/opbevaringsrum. Det gøres gældende, at det er den højeste værdi (enten samlet salg til investor eller enkelt salg til private) der skal danne baggrund for erstatningens størrelse.

AD. Standen af garagerne

Sagsøgte har gjort gældende, at standen af garagerne skal trække ned i erstatnings størrelse, men hertil gøres det gældende, at der skal ses bort fra standen af garagerne ved værdiansættelsen, idet samtlige udgifter til genoprettelse kan væltes over på enten ejerforeningen eller lejerne af garagerne.

De skader der fremgår af billedmaterialet er sætningsskader, hvilket er forhold der hører under ejerforeningens vedligeholdelsesforpligtelse. Jf. vedtægterne ... -226. Det samme gør sig gældende for vedligeholdelse af den udvendige side af garagedøren. Endelig påhviler den indvendige vedligeholdelse af garagerne lejerne af samme.

Der henvises også til skønsmandens besvarelse ..., hvor der er taget hensyn til standen af garagerne ved værdiansættelsen, hvor det i øvrigt også fremgår at standen har en mindre betydning for fastsættelsen af lejeværdien.

Det bestrides, at det forhold, at garagerne indgår med et (nedsat) fordelingstal i ejerforeningen har nogen betydning for værdiansættelsen. Endvidere har skønsmanden taget hensyn hertil ved værdiansættelsen.

AD. Lejens størrelse

Det gøres gældende, at lejens størrelse skal fastsættes DKK 1.600 subsidiært DKK 1.500 om måneden per garage til, hvilket bl.a. er begrundet med det materiale som sagsøger har fremfundet angående markedslejen for p-pladser i området på tidspunktet for byfornyelsesbeslutningen.

Endvidere henvises der til skønsmandens besvarelse, ... spørgsmål 1, hvor markedslejen for parkeringspladser den 12. maj 2017 (ifølge skønsmanden) udgjorde DKK 1.500 per måned (momsfrit). Det bemærkes, at skønsmanden understreger, at det har en positiv betydning for lejeværdien, at pladserne er lokaliseret i inde en lukket gård. Endvidere at garagerne gennemsnitligt er på 15,33 m², hvilket er større pladser der tæller op i vurderingen af værdien.

De af sagsøgte fremlagte sammenlignings parkeringspladser er alle mindre end de i sagen omhandlede garager.

Såfremt garagerne havde været i velholdt stand ville lejeindtægten (ifølge skønsmanden) udgøre DKK 1.600 per måned (momsfrit).

Det bemærkes, at sagsøgers direktør er permanent bosiddende i udlandet og er meget sjældent i Danmark. Det sagsøgende selskab har en del ejendomme der bliver administreret samlet af et administrationselskab. Det her ikke været en prioritet for sagsøger, at indtægterne for udlejning af garagerne skulle optimeres, men dette har ikke betydning for sagen, idet der i en salgssituation tages udgangspunkt i, hvad garagerne kan udlejes til at en kyndig udlejer.

Det er det samme princip det gør sig gældende ved salg af erhvervsjendomme, hvor et tomt lejemålet indgår med en skyggeleje (lejeværdien i markedet ved en kommende udlejning) ved værdiansættelsen af samme.

AD. Administrationsomkostninger

Sagsøger gør gældende, at størrelsen af administrationsomkostningerne er væsentligt lavere end det beløb

261

(DKK 30.000) der blev skønnet af Overtaksationskommissionen. Sagsøger har for Overtaksationskommissionen fremlagt tilbud fra administratorer der er væsentligt under dette niveau, jf. bilag 4 329-334. Endvidere vil der ved salg til private slet ikke være udgifter til administration.

AD. Fradrag i handelsværdien

På baggrund af ovennævnte har skønsmanden i støttebilag til skønserklæringen værdiansat handelsværdien for garagerne til DKK 3.003.859 (på baggrund af en månedlig leje på DKK 1.500) og DKK 3.285.109 (på baggrund af en månedlig leje på DKK 1.600)

Skønsmandens opgørelse er før fradrag for 1) andel af udgifter til nyt tag, 2) skønnede salgsomkostninger.

Udgifterne til ejerforeningen (1) udgør DKK 174.500 og det gøres gældende at de skønnede salgsomkostninger skal fastsættes til mellem DKK 30.000 til 60.000 eksklusiv moms, jf. erklæring fra ejendomsmægler

1.4. Sagsøgte skal dække sagsøgers udgifter i forbindelse med sagernes behandling for begge kommissioner, jf. lov om offentlige veje § 110, hvilke omkostninger skal tilkendes uafhængigt af udfaldet af sagen ved Københavns Byret.

...«

Københavns Kommune har i sit påstandsdokument anført følgende:

»...

ANBRINGENDER:**1.1 Sagens genstand**

Sagen angår Overtaksationskommissionens kendelse af 10. juni 2020 vedrørende erstatningsfastsættelsen i forbindelse med Københavns Kommunes ekspropriation af en bygning i gården på ejendommene matr.nr. ... og ..., Udenbys Klædebo Kvarter, der indgår i ...karréen

1.2 Det retlige grundlag

Beslutningen om indretning af friareal til et fælles gårdareal - og hermed også nedrivning af garagerne - er truffet med hjemmel i byfornyelseslovens kapitel 6. Det følger af lovens § 45, at nedrivning af bygninger skal ske mod betaling af erstatning.

Ved erstatningens fastsættelse og udbetaling finder reglerne herom i vejloven anvendelse, jf. byfornyelseslovens § 46, stk. 3. I henhold til vejlovens § 103, stk. 1, skal erstatningen fastsættes efter lovgivningens almindelige regler.

Det fremgår i den forbindelse af grundlovens § 73, stk. 1, at ejeren af en ejendom er berettiget til fuldstændig erstatning som følge af afståelsen. Udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er det afståedes værdi i handel ogandel eller med andre ord ejendommens handelsværdi.

Taksations- og Overtaksationskommissionerne er i en sammenhæng som den foreliggende myndigheder med særlig sagkundskab i forhold til værdisætning af ejendomme, jf. vejlovens § 60, stk. 1. Der skal derfor foreligge et sikkert grundlag for at tilsidesætte de skøn, som kommissionerne har foretaget, jf. bl.a. U2020.403V. Det er sagsøgeren, der har bevisbyrden for, at der er det fornødne sikre grundlag for en sådan tilsidesættelse.

1.3 Erstatningens fastsættelse

Det gøres overordnet gældende, at sagsøger ikke har ført det fornødne bevis for en tilsidesættelse af Overtaksationskommissionens skøn. Der er ej heller godtgjort holdpunkter for, at kommissionernes skøn hviler på et ufuldstændigt grundlag.

Overtaksationskommissionen har fastsat erstatningen til 1.553.588 kr. og har ligesom Taksationskommissionen fundet, at erstatningen

skal fastsættes efter en afkastbaseret model. Begge taksationskommissioner har i øvrigt fundet, at den forventede samlede årlige lejeindtægt udgør 144.247 kr., og at forrentningsprocenten skal fastsættes til 8 %.

Taksationskommissionerne har således været enige om, at den kapitaliserede nettoglejndtægt på baggrund heraf skulle fastsættes til 1.803.088 kr. (oprundet), og at derfra dette beløb skal fratrækkes 174.500 kr., som udgør en købers andel af ejerforeningens forventede udgifter til nyt tag. Begge kommissioner har endvidere besigtiget arealer forinden erstatningsfastsættelsen.

På enkelte punkter har Overtaksationskommissionen foretaget en anden erstatningsudmåling end Taksationskommissionen. Det gælder dels i forhold til de skønnede salgsomkostninger, som Taksationskommissionen har fastsat til 150.000 kr. og Overtaksationskommissionen til 75.000 kr., dels i forhold til genopretningsomkostningerne, som Overtaksationskommissionen har valgt ikke at fratække i erstatningen, idet »(...) disse som nævnt allerede er taget i betragtning ved fastsættelsen af den relativt høje forrentningsprocent på 8, der er lagt til grund ved kapitaliseringen af den årlige nettoglejndtægt«, jf. Overtaksationskommissionens kendelse Dette er baggrunden for, at taksationskommissionernes erstatningsfastsættelse ikke er ens.

På baggrund heraf kan det lægges til grund, at der i vid udstrækning har været enighed mellem taksationskommissionerne om erstatningsfastsættelsen. En forhøjelse af erstatningen vil derfor også indebære en tilsidesættelse af både Taksations- og Overtaksationskommissionens skøn og dermed begge de takserende myndigheder.

Den indhentede skønserklæring fastsætter en højere erstatning sammenlignet med den af Overtaksationskommissionen fastsatte erstatning. Nedenfor følger Københavns Kommune konkrete bemærkninger til erstatningsfastsættelsen, idet det overordnet bemærkes, at den bevismæssige værdi af skønsmandens vurdering må anses som begrænset, eftersom det ikke har været muligt for skønsmanden at foretage en nærmere

262

besigtigelse, der alene har haft mulighed for at besigtige ejendommene »gennem gitterporten og portrummet«, jf. skønserklæringen

Sagsøger har hovedsageligt anfægtet følgende forhold i Overtaksationskommissionens kendelse: 1) handelsværdien, 2) garagerens stand, 3) lejens størrelse, 4) administrationsomkostninger og 5) salgsomkostninger.

Ad 1 - Handelsværdien

Sagsøger har gjort gældende, at forrentningskravet er fastsat »[...] væsentligt over, hvad andre garageanlæg bliver handlet til, hvilket også er dokumenteret ved de fremlagte bilag ... Københavns Kommune er uenig i dette og bestrider, at forrentningskravet er fastsat for højt, og at sagsøger har dokumenteret, at det skal fastsættes anderledes. Der henvises særligt til, at det i henhold til kendelsen ved fastsættelse af forrentningskravet må tillægges betydning, at der er risiko for tomgangsperiode, og at garagerne er i dårlig stand, ligesom begge taksationskommissioner har været enige om, at forrentningskravet skulle fastsættes til 8 %.

Sagsøger har herudover gjort gældende, at værdiansættelsen skal tage udgangspunkt i salg til private, og at dette vil indebære en større værdi pr. garage end et samlet salg til en investor. Et sådant synspunkt må afvises, allerede fordi erstatningsfastsættelsen efter den afkastbaserede model er udtryk for, hvad ejendommene ville kunne indbringe på det åbne marked, og det er uden betydning, om erhververen i sidste ende er en privat person eller en professionel investor.

Skønsmanden har i spørgsmål 2 i skønserklæringen vurderet forrentningskravet til 6,40 %. Denne vurdering forekommer lav sammenlignet med forrentningskravet fastsat af de takserende myndigheder. Der må her lægges vægt på kommissionernes særlige sagkyndige viden og betydelige erfaring for fastsættelse af forrentningsniveau. Både Taksationskommissionen og Overtaksationskommissionen tillagde i deres vurdering risikoen for tomgang vægt, hvilket skønsmanden ikke har inddraget i sin fastsættelse af forrentningsniveauet.

Endvidere ses det ikke, at skønsmanden i tilstrækkelig grad har inddraget de omkostninger, som er forbundet med garagerens stand og ejerforeningsvedtægternes og lejekontraktens fordeling af vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelser.

Ad 2 - Garagerens stand

Københavns Kommune kan ikke tiltræde, at garagerens stand, som anført af sagsøger, skulle være uden betydning for erstatningsfastsættelsen. Ved forlodsbesigtigelsen 8. maj 2018 kunne der konstateres et betydeligt slid på garagerne. Træbeklædningen var meget nedslidt med afskallet maling, der var omfattende revnedannelser - herunder sætningsrevner - flere steder i muren på mange af garagerne, og trækonstruktionen var flere steder nedslidt. Bygningen kræver således istandsættelse i ikke ubetydelig grad. Dette vedligeholdelsesmæssige efterslæb må naturligvis indgå som en del af erstatningsfastsættelsen, da det fremgår udtrykkeligt af ejerforeningens vedtægter, at det påhviler ejeren at udføre en stor del af denne manglende vedligeholdelse.

Københavns Kommune er derfor også uenig i skønsmandens vurdering af, at garagerens vedligeholdelsesmæssige stand kun i mindre grad skulle have betydning for erstatningsfastsættelsen. Tværtimod må dette forhold efter kommunens opfattelse indgå med betydelig vægt og er netop medvirkende til, at der bør fastsættes et højere forrentningsniveau end vurderet af skønsmanden.

Ad 3 - Lejens størrelse

Sagsøger har gjort gældende, at den af taksationskommissionerne skønnede månedlige leje skal fastsættes til et højere beløb. Dette synspunkt er imidlertid ikke nærmere dokumenteret, og det står i kontrast til lejeniveauerne for en række sammenlignelige parkeringspladser i området, der kan lejes for mellem 687-1.200 kr. om måneden, ... Pladserne ligger enten nogenlunde i samme afstand fra centrum, som de i sagen omhandlede garager, eller findes i øvrigt beliggenhedsmæssigt sammenlignelige. En del af de omhandlede parkeringspladser har et mindre areal end garagerne og er åbne. Andre ligger i parkeringshuse. Den centrale værdi i en garage ligger imidlertid i selve parkeringsmuligheden, hvilket indebærer, at arealafvigelse, faciliteter mv. er af mindre betydning. På den baggrund finder Københavns Kommune ikke, at der er grundlag for at tilsidesætte taksationskommissionernes skøn i forhold til dette.

Hertil kommer, at de af sagsøger tidligere fremlagte oplysninger om andre udlejede garager viser, at der er en række eksempler på, at tilsvarende garager er udlejet til ca. 1.200 kr. om måneden, ... Det fremgår i øvrigt af den lejekontrakt, som sagsøger fremlagde for Taksationskommissionen for en tilsvarende garage, at den månedlige leje udgjorde 1.200 kr. pr. garage, ... Dette understøtter ligeledes taksationskommissionernes erstatningsfastsættelse.

Skønsmanden har fastsat lejen til 1.500 kr. pr. måned, og det fastholdes, at dette beløb er for højt. De af skønsmanden nævnte referencer angår ikke garageanlæg beliggende i en lukket gård, og der gælder ikke, som tilfældet er i denne sag, et krav om, at ejerne af garageanlæggene skal være medlemmer af en ejerforening. Der påhviler endvidere ejerne en vedligeholdelsespligt af lejemålene, hvilket fremgår af ejerforeningens vedtægter, jf. § 21 og 22. Denne vedligeholdelsespligt er i modsætning til skønserklæringen

inddraget i Overtaksationskommissionens kendelse. En sådan pligt til at bidrage til vedligeholdelse gælder ikke for flere af de sammenligningshandler, som anvendes i skønserklæringen, hvorfor sammenligneligheden af disse handler er begrænset.

263

Det fremgår endvidere af skønserklæringen, at der ved en af sammenligningshandlerne tages udgangspunkt i en leje fastsat pr. 1. januar 2021. Lejen skal derimod fastsættes med udgangspunkt i ekspropriationstidspunktet, som er 12. maj 2017. Det overses desuden, at aftalerne for sagens garageanlæg indeholder en forpligtelse til at udbedre garageanlæggene ved fraflytning.

Skønsmandens lejefastsættelse er således ikke retvisende for de pågældende lejemål og kan således ikke danne grundlag for en tilsidesættelse af Overtaksationskommissionens skøn. *Ad 4 - Administrationsomkostninger*

Sagsøger har herudover gjort gældende, at administrationsomkostningerne andrager væsentligt mindre end det af taksationskommissionerne skønsmæssigt fastsatte beløb på 30.000 kr. Dette synspunkt kan ikke tiltrædes, navnlig fordi opgavebeskrivelsen i det tilbud, som sagsøger har henvist til som grundlag for sit synspunkt skulle være lavere, er forsimplet og derfor fremstår betydeligt lavere end de reelle omkostninger.

Hertil kommer, at det fremgår af den valuarvurdering, som sagsøger oprindeligt havde indhentet, at administrationsomkostningerne udgjorde 45.000 kr. - det vil altså sige et højere beløb end det af taksationskommissionerne skønnede.

Ad 5 - Salgsomkostninger

Det kan heller ikke tiltrædes, at de af taksationskommissionerne fastsatte salgsomkostninger er for høje. Et beløb på 75.000 kr. som fastsat af Overtaksationskommissionen må anses som rimeligt, og der er ikke fremlagt dokumentation for, at noget andet skulle være tilfældet. Tværtimod fastsatte Taksationskommissionen salgsomkostningerne til et væsentligt højere beløb på 150.000 kr.

...«

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Retten begrundelse og resultat

A ApS har anfægtet det skøn over erstatning for overtagelse og nedrivning af 15 garager, som Overtaksationskommissionen foretog ved sin kendelse af 10. juni 2020, hvorved erstatningen blev fastsat til i alt 1.553.588 kr.

Såvel Taksationskommissionen som Overtaksationskommissionen har fundet, at erstatningen skal fastsættes efter en afkastbaseret model. Begge kommissioner har fastsat den forventede årlige lejeindtægt til 144.247 kr. pr. garage, forrentningsprocenten til 8, administrationsomkostningerne til 30.000 kr. og forventede udgifter til nyt tag med 174.500 kr. Overtaksationskommissionens skøn adskiller sig fra Taksationskommissionens ved fastsættelsen af skønnede salgsomkostninger til 75.000 kr., som Taksationskommissionen fastsatte til 150.000 kr., og idet Overtaksationskommissionen ikke har fratrukket genopretningsomkostninger i erstatningen.

Det fremgår, at der ved fastsættelsen af lejeindtægten er taget udgangspunkt i et månedligt lejebeløb på 1.200 kr. pr. garage, svarende til det oplyste om lejeindtægten fra flere af garagerne på tidspunktet for byfornyelsesbeslutningen, idet det er vurderet, at dette ikke er stridende mod det generelt gældende lejeniveau på markedet. Det fremgår dernæst, at Overtaksationskommissionen ved fastsættelsen af forrentningsprocenten har lagt vægt på risikoen for tomgang, samt den risiko i form af forventet praktisk besvær og omkostninger, der, uanset at genopretnings- og vedligeholdelsesudgifterne i vidt omfang måtte forventes at skulle

afholdes af henholdsvis ejerforeningen og lejerne, ville være en følge af garagernes temmelig ringe stand og ejerforeningsvedtægternes og lejekontrakternes fordeling af vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelserne. Det fremgår videre, at Overtaksationskommissionen ikke har fratrukket genopretningsomkostninger i erstatningen, idet dette er taget i betragtning ved fastsættelsen af den relativt høje forrentningsprocent.

Der har i sagen været afholdt syn og skøn, hvor skønsmanden er kommet til et andet resultat end Overtaksationskommissionen. Skønsmanden har således vurderet, at den månedlige leje for garagerne kan fastsættes til 1.500 kr., idet det er anført, at det har betydning for lejeværdien, at pladserne var placeret i en lukket gård. Det fremgår, at skønsmanden ved sin besvarelse ikke har haft adgang til de omhandlede arealer, men har besigtiget adgangsforholdene gennem gitterporten og portrummet, og at skønsmanden ved besvarelsen har lagt til grund, at der var gode tilkørselsforhold til garagerne. Skønsmanden har ved vurderingen dernæst gennemgået lejeniveauet for en række parkeringspladser, jf. nærmere den i sagsfremstillingen gengivne besvarelse af spørgsmål 1 i skønserklæringen, ligesom der er henvist til skønsmandens generelle kendskab til lejeniveauet for parkeringspladser i Storkøbenhavn.

Skønsmanden har dernæst ud fra et antal eksempler på afkast og konkrete udbud og salg af garageanlæg i besvarelsen af spørgsmål 2 fastsat forrentningsprocenten til 6,4. Det fremgår, at der ved fastsættelsen er taget hensyn til, at garagerne er i en dårlig stand, og at det med henvisning til ejerforeningens vedtægtsmæssige bestemmelser om vedligeholdelsespligt er ejerforeningen, der skal afholde en væsentlig del og måske endda den væsentligste del af vedligeholdelsesomkostningerne ved en genopretning af det garageanlæg. Administrationsomkostningerne er vurderet til 36.000 kr. Handelsværdien for garagerne er herefter fastsat af skønsmanden til 3.003.859 kr. for fradrag

264

af andel af udgifter til nyt tag og skønnede salgsomkostninger, der er fastsat til 117.150 kr. ved samlet salg for 3.003.859 kr.

Retten lægger til grund, at de oplysninger om garagerne, der har foreligget for skønsmanden i nærværende sag, også har foreligget for Overtaksationskommissionen. Retten finder, at der ikke er grundlag for at antage, at Overtaksationskommissionens skøn hviler på et fejlagtigt eller ufuldstændigt grundlag. Efter en samlet vurdering af sagens oplysninger og af de momenter, der er tillagt vægt af henholdsvis Overtaksationskommissionen og af skønsmanden, finder retten dernæst, at det ikke med fornøden sikkerhed kan lægges til grund, at skønsmandens vurderinger er mere rigtige end Overtaksationskommissionens. Der er herefter ikke grundlag for at tilsidesætte Overtaksationskommissionens erstatningsfastsættelse, og Københavns Kommunes påstand om frifindelse tages derfor til følge.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 150.000 kr. inkl. moms og af afholdte udgifter til skønsmanden med 43.500 kr., i alt 193.500 kr. A ApS afholder selv endeligt de af selskabet foreløbigt afholdte udgifter til skønsmanden.

...

Østre Landsrets dom

...

Påstande

Appellanten, A ApS, har gentaget sin påstand for byretten om, at Københavns Kommune skal betale 2.995.000 kr. med procesrente fra sagens anlæg til betaling sker, subsidiært et mindre beløb fastsat af Østre Landsret.

Indstævnte, Københavns Kommune, har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

Af en lejeoversigt fra februar 2017 fremgår, at månedslejen for garagerne lå mellem 1.000 kr. (et lejemål) og 1.653,75 kr. (et lejemål). To lejemål blev udlejet til 1.500 kr. og 6 lejemål til 1.200 kr. Et lejemål fremstod uden lejer. Oversigten indeholder ikke oplysninger om garage nr. 2, 3 og 15.

Efter at byfornyelsesbeslutningen blev sendt til ejerne den 12. maj 2017, blev A ApS ved brev den 19. maj 2017 anmodet om at rette henvendelse til kommunens repræsentant med henblik på at aftale et møde om afståelsesvilkårene eller alternativt at fremsætte et skriftligt krav.

A ApS indhentede i juni 2017 en vurdering fra Valuaren ved B, HD, ejendomsmægler og diplom valuar, MDE, der besigtigede garagerne den 8. juni 2017, og skønnede markedslejen til 1.500 kr. månedligt med bemærkning om, at de udbudte garager i området Frederiksberg og København N/V lå i niveauet 1.000 kr.-1.600 kr. per måned. I den medfølgende beregning af den samlede værdi fremgår, at lejen var sat til 1.500 kr. per kvadratmeter, hvorefter den samlede årlige leje udgjorde 345.000 kr. og med et kontant overskud på 253.684 kr. Valuaren benyttede en forrentningsprocent på 8 og anførte, at vurderingen på i alt 2.995.000 kr. tog højde for et forventet tagprojekt til 218.000 kr., som skulle bekostes af ejerforeningen. Som referencer på solgte ejendomme blev blandt andet anført en garage på 15 m² på Duevej, der i juni 2017 blev solgt med et afkast på 5,25%.

Den 19. november 2018 berigtigede ejendomsmægleren vurderingen med henvisning til en formelfejl i lejen (som fejlagtigt var angivet per kvadratmeter fremfor leje per måned). Det fremgår af mailen:

»Vedhæftet fremsendes opdateret vurdering af ovennævnte garageanlæg. Jeg skal beklage, at vi tidligere fejlagtigt har anført en formelfejl i rentabilitets oversigten (lejen). Lejen er forudsat til kr. 1.500 pr. måned pr. garage.

Ovennævnte har dog ikke medført en ændring af vores vurderingspris. Vores vurdering pr. garage udgør ca. kr. 200.000 pr. stk.

Jeg kan desuden oplyse, at vi i oktober 2017 har solgt 2 stk. tilsvarende garager meget tæt på i Kbh. V, i Nyropsgade 18 i et tilsvarende garageanlæg til kr. 212.500 pr. stk., jf. vedlagte vurdering.

Vi er derfor af den overbevisning, at garagerne kan sælges for den vurderede pris med eller uden en lejer. Der er ligeledes vores overbevisning, at man ved sædvanlig udlejning til kr. 1.500 pr. måned, ved efterfølgende salg i udlejet eller tom stand kan sælge garagerne til kr. 200.000 pr. stk.

Det bør bemærkes, at garager i byen anvendes såvel til bilopbevaring som til depotrum. Priserne på depotrum i centrum er dyrt, og de ligger ofte langt væk fra boligen, hvorfor de derfor ikke er attraktive på samme måde, som en garage tæt på boligen vil være.

Vi har noteret de fremsendte forskellige udbud af lejemål på p-pladser. Vi har noteret, at det stort set kun er leje af p-pladser, og at der ikke fremgår salg af garager her. Med hensyn til lejen på de fremsendte p-pladser fremgår det også, at de er tilfældige udvalgte p-pladser og ikke en garage. Hvor der er fremsendt udbud på

garager, ligger de ikke ligger i området, hvor garager og dermed udbuddet af garager er meget begrænset. Der er endvidere fremsendt lejepriser på p-pladser på blot 810 kvm, hvor man ikke kan holde med en sædvanlig gennemsnitlig størrelse af bil uden at få skader. De fremsendte lejeoplysninger er derfor irrelevante, og der burde i stedet være fremlagte relevante handler med garager, jf. vores vurderingsrapport.«

265

I taksationskommissionens for Hovedstadsområdets kendelse af 4. marts 2019 anføres blandt andet følgende i sagsfremstillingen:

»Ifølge den offentlige ejendomsvurdering for 2017 er ejendomsværdien for hver af garagerne 100.000 kr., dog 110.000 kr. for én af dem, i alt 1.510.000 kr. Garagerens tinglyste areal er for 11's vedkommende 15 m², for 3's vedkommende 16 m² og en 17 m².

Kommissionen har fået forelagt en lejekontrakt vedrørende én af garagerne. I den er den månedlige leje fastsat til 1.200 kr. Ejeren har fremlagt en lejeroversigt, hvoraf 11 af de 15 garager fremgår, og hvor der ud for 2 er anført tomgang. Det fremgår videre, at 6 af lejemaalene er anført med en månedlig leje på 1.200 kr., 2 med højere leje og én med lavere leje udover 2 med leje på 0 kr.

Kommissionen har fået forelagt et antal salgs- og udlejningsannoncer vedrørende garager og parkeringspladser.«

I en supplerende skønserklæring af 28. januar 2022 fremgår blandt andet:

»Supplerende spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes foranledige adgang til gården og besigtige denne med henblik på om denne besigtigelse giver anledning til nogen ændringer i den allerede afgivne skønserklæring?

Kan skønsmanden bekræfte oplysningen i skønsbrevet om, at der har været gode tilkørselsforhold til garagerne?

Svar på spørgsmål 1:

Ved besvarelsen af spørgsmålet om, hvorvidt der har været gode tilkørselsforhold til garagerne i ...karréen kan der tages udgangspunkt i to synsvinkler. Den ene er, om der sammenlignet med andre garageanlæg var gode tilkørselsforhold til garagerne. Den anden er, om der objektivt set og uden sammenligning var gode tilkørselsforhold til garagerne.

Garagerens placering i gårdanlægget i ...karréen fremgår af den skitsetegning, Den viser deres placering i gårdanlægget. Det ses, at indkørselsforholdene fra ... Plads og ind i portåbningen er gode med rigelig plads. Dette styrkes yderligere af, at ... Plads består af 2 vejbaner med et bredt grønt område imellem. De 2 vejbaner er ensrettede. Det betyder, at ind- og udkørslen til og fra portrummet, der giver adgang til gårdanlægget med garagerne, er både lettere og mere sikker, end hvis vejen ikke havde været ensrettet.

Det ses ligeledes, at afstanden fra udkørslen i portåbningen til garagerne er rigelig stor til, at bilerne uden vanskelighed som f.eks. at skulle bakke og manøvrere bilen undervejs har en nem adgang til direkte kørsel fra portåbningen og ind i garagen. Dette understøttes af de fotos af gårdanlægget, ... Konklusionen på dette er, at der objektivt set var gode tilkørselsforhold til garagerne.

Hvis der herefter sammenlignes med tilkørselsforholdene i til andre garage- eller parkeringsanlæg, er garageanlægget i Vodroffslund 4, 1914 Frederiksberg C, et eksempel på markant dårligere tilkørselsforhold end i sagens garager. I ... er der et foto af garageanlægget med en bil, der holder med den bagerste del inde i en af garagerne. Det ses, at når bilens er helt ude af garagen, så er afstanden fra bilens front til den bygning, garageanlægget ligger bag ved, højst en tredjedel af bilens længde. Det er meget lidt frirum til at manøvrere bilen i.

...

Ved en sammenligning mellem sagens garager og de garager og p-pladser, der omtalt ovenstående, kan det meget klart konkluderes, at tilkørselsforholdene til sagens garager samlet set er lige så gode eller bedre end dem, der her er sammenlignet med.

Spørgsmål 1 kan herefter besvares således:

Skønsmanden kan bekræfte oplysningen i skønsbrevet om, at der har været gode tilkørselsforhold til garagerne.

Supplerende spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes oplyse om han vurderer, der er en forhøjet risiko for tomgang ved udlejningen af de i sagen omhandlede garager i forhold til de sammenlignelige handler skønsmanden har beskrevet i. til skønserklæringen?

Svar på spørgsmål 2:

Ved en vurdering af tomgangsrisikoen ved udlejning af garager der det særligt følgende forhold, der betyder noget.

1. Beliggenhed. Kan det med rimelig [sic] antages, at der er behov i nærområdet for at leje parkeringsplads.
2. Størrelse. Er garagen tilstrækkelig stor til, at den kan rumme biler til og med stor mellemklasse, så en efterspørgsel i nærområdet kan imødekommes.
3. Tilgængelighed. Er det rimeligt enkelt at komme til og fra garageanlægget og ind i/ud fra garagen.
4. Lejens størrelse. Er den konkurrencedygtig i forhold til andre parkeringsmuligheder i nærområdet.
5. Stand. De fleste foretrækker en garage i god stand. Det afgørende for de fleste vedr. standen er, at bilen ikke risikerer at blive beskadiget på grund af garagens dårlige stand. Og en lukket garage vil være højere værdsat end en åben p-plads på terræn.

Ad 1 - Beliggenheden i gårdrummet i karréen mellem. ... Plads og ... Gade er god med potentielle lejere fra både bolig og erhverv i nærområdet.

Ad 2 - Garagerens gennemsnitlige størrelse på godt 15 m² er tilstrækkelig til at kunne rumme store personbiler til og med i hvert fald stor mellemklasse. Arealet er f.eks. 40 % større end p-pladserne i parkeringsanlægget

266

i Energiens Hus på Vodroffsvej tæt på. Og de 5 garager i anlægget på Vodroffslund 4 er til sammenligning henholdsvis 10, 11, 11, 12 og 14 m². Det er en gennemsnitlig størrelse på 11,40 m². Set i forhold til den gennemsnitlige garagestørrelse på 15,33 m² i sagens garageanlæg er der tale om en markant forskel.

Ad 3 - Det har uden vanskelighed været enkelt at komme til og fra garagerne i sagens genstand. Tilkørselsforholdene har været gode ... jf.

Ad 4 - I min besvarelse af spørgsmål 1 i skønserklæringen af 25. februar 2021 har jeg svaret, at garagerne den 12. maj 2017 kunne udlejes til 1.500 kr. pr. måned (momsfrit) eller ca. 98 kr. pr. m². Det blev ligeledes bemærket, at markedslejen på det pågældende tidspunkt ville have været ca. 100 kr. højere pr. måned, hvis garageanlægget havde været vedligeholdt i stand såvel funktionelt som visuelt. Det nærliggende parkeringsanlæg i Energiens Hus havde primo 2021 en månedlig leje på 1.250 kr. for en parkeringsplads på ca. 11 m² eller ca. 113 kr. pr. m². Her er p-pladserne overdækkede og parkeringsanlægget aflåst. Men de enkelte p-pladser ligger uden afskærmning fra hinanden og uden individuel aflåsningsmulighed.

Ad 5 - Garagerne i sagens genstand var ikke i god stand. Men jf. besvarelsen af spørgsmål 3 afviger den ikke væsentligt fra standen på andre solgte garager, der er nævnt i ... skønserklæringen af 25. februar 2021.

Samlet set må det konkluderes, at tomgangsrisikoen ved en almindelig udlejningsindsats og på grundlag som det, der er beskrevet ovenstående, næppe er særligt stor.

Ovenstående gennemgang giver således ikke anledning til at vurdere, at der er forhøjet risiko for tomgang ved udlejning af de i sagen omhandlede garager, de er nævnt ... i skønserklæringen af 25. februar 2021.

Spørgsmål 2 kan herefter besvares således:

Skønsmanden finder, at der ikke er en forhøjet risiko for tomgang ved udlejning af de i sagen omhandlede garager i forhold til de sammenlignelige handler; skønsmanden har beskrevet i ... til skønserklæringen af 25. februar 2021.

Supplerende spørgsmål 3:

Er det skønsmandens opfattelse at standen på garagerne væsentligt afviger fra standen på andre solgte garager der er nævnt i ... til skønserklæringen?

Svar på spørgsmål 3:

I bilag 1 til skønserklæringen er følgende garageanlæg inklusive sagens genstand nævnt:

- A. 5 garager Vodroffslund 4, 1914 Frederiksberg C solgt af EDC Erhverv Poul Erik Bech i 2019, ...
- B. 7 garageanlæg med i alt 131 garager spredt ud i landet solgt af EDC Erhverv Poul Erik Bech. Heraf er følgende 4 anlæg beliggenhedsmæssigt relevante garageanlæg:
 - Hammelstrupvej 30, 2450 København SV.
 - Taastrup Have 7 m.m., 2630 Taastrup.
 - Bøgevang 51, 2830 Virum
 - Vangede Bygade 39, 2820 Gentofte.
- C. 28 p-pladser, heraf 18 pladser med lift, Borgergade 26 A, 1300 København K. Udbudt til salg af EDC Erhverv Poul Erik Bech.
- D. 4 garager Korfuvej 7, 2300 København S
- E. Sagens genstand

...

Det har ikke været muligt for skønsmanden at fremskaffe interiør fotos af garagerne nævnt under B og D. Der således kun facadefotos af disse garager, som udvendigt fremstår i uensartet vedligeholdelsesstand. 3 af 4 garageporte under B ses således at være dårligt vedligeholdt, mens garageporten ad D fremstår vel vedligeholdt. Den indvendige vedligeholdelsesstand kendes ikke. Men det vil næppe være helt forkert at antage, at den i bedste fald svarer til den udvendige. Facaden er som regel den del, der først sættes i stand og vedligeholdes af hensyn til det signal om bygningens stand, facaden sender.

Garageanlægget ad C med 28 p-pladser, heraf 18 med lift, adskiller sig fysisk fra sagens genstand ved at været et anlæg med åbne p-pladser inde i anlægget. Det fremgår af de 8 fotos, at anlægget ikke er særlig godt vedligeholdt, dog uden at det ligefrem er misligholdt.

Garageanlægget med de 5 garager på Vodroffslund 5 ad A fremstår i en tydelig dårlig vedligeholdelsesstand. Det gælder både de pudsede skille vægge, endevægge og lofter samt træværket og elinstallationerne.

I besvarelsen af spørgsmål 1 i skønserklæringen af 25. februar 2021 er der redegjort for, hvordan vedligeholdelsesstanden i de forskellige garage- og parkeringsanlæg afviger fra hinanden. Det er endvidere anført, at lejeværdien af garagerne i sagens genstand ville have været 100 kr. højere om måneden for hver af garagerne eller 1.600 kr. i stedet for 1.500 kr. om måneden, hvis garageanlægget havde været vel vedligeholdt i god stand såvel funktionelt som visuelt jf. besvarelsen af spørgsmål 4 i skønserklæringen.

Med henvisning til ovenstående samt fotodokumentationen ... anser skønsmanden, at standen på garagerne i sagens genstand, som var dårlig og præget af manglende vedligeholdelse, ikke er usædvanligt for garageanlæg, hvilket finder støtte i den fotodokumenterede stand i de garageanlæg, der er nævnt i ... til skønserklæringen af 25. februar 2021. Det gælder ikke mindst garageanlægget

Spørgsmål 3 kan herefter besvares således:

Standen på garagerne i sagens genstand afviger ikke væsentligt fra standen på andre solgte garager; der er nævnt ... i skønserklæringen fra den 25. februar 2021.«

267

Forklaringer

Skønsmand S har forklaret blandt andet, at der er ikke stor volumen på salg af garager i forhold til salg af erhvervsjendomme generelt.

Garager er et niche-område med måske 10-15 handler om året i København. Vidnet har tidligere beskæftiget sig med valuarvurderinger af garager. Det er svært at finde lukkede enkeltgarager i København. Derimod er det vanligt med garageanlæg, hvor lejeren tildeles en p-plads i et parkeringsanlæg. Vidnet vurderer det som realistisk at kunne sælge garagerne samlet inden for 3-6 måneder. Afkastene i 2019 har ikke udviklet sig af betydning siden 2017, formentlig var afkastene lidt lavere i 2017. Ved at fastsætte afkastet til 6,4 % lagde vidnet sig forsigtigt. Vidnet har ikke kendskab til parkeringspladser, herunder garager, solgt med afkast på 8 %. Vidnet kan ikke bekræfte, den risiko for tomgang og forventet praktisk besvær, som Overtaksationskommissionen henviste til. Vidnet finder, at drift og vedligeholdelse af garager er mere simpelt i forhold til egentlige erhvervsjendomme, og at dette formentlig er årsagen til, at fordelingstillene er lavere for garagerne end for de egentlige lejligheder. Med det fyldige fotomateriale har det ingen betydning, at vidnet ikke kunne besigtige garagerne. Vidnet havde ved besigtigelsen noteret sig, at der var gode tilkørselsforhold gennem porten og at de til sammenligning var bedre end garagerne på Vodroffslund. 1.500 kr. var den rigtige månedsløje. Ved salg ville vidnet måske lægge ud med 1.600 kr. og se, om der var interesse. Vidnet ville ikke gå under 1.500 kr. Udviklingen i leje siden 2017 til dato har ikke været voldsom, og 1.500 kr. var retvisende for 2017.

Foreholdt svaret på spørgsmål A har vidnet forklaret, at der er usikkerhed forbundet med enhver værdiansættelse, og at der var tale om et kvalificeret skøn baseret på fakta/data, herunder sammenligningslejemål. En garage på 15 m² vil som udgangspunkt kunne rumme en mellemklassebil. Vidnet har set målene og sammenlignet dem med andre anlæg.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Sagen angår, om der er grundlag for at tilsidesætte Overtaksationskommissionens skøn over garagernes værdi.

Efter vejlovens § 108 skal medlemmer af såvel taksationskommissioner som overtaksationskommissioner have indsigt i vurdering af ejendomme. Det er ved bl.a. Højesterets domme i UfR 2017 s. 3354 og UfR 2018 s. 3205, fastslået, at der ikke bør ske tilsidesættelse af taksationsmyndighedens skøn, medmindre der er et sikkert grundlag herfor. Det er i den forbindelse ikke i sig selv tilstrækkeligt, at der foreligger en skønserklæring med en anden konklusion end taksationsmyndighedernes.

Det fremgår af sagen, at taksationskommissionen har taget udgangspunkt i en månedlig leje på 1.200 kr., hvilket er baseret på den aktuelle lejeindtægt, som har været gældende for seks af de pågældende garager. Taksationskommissionen fandt, at denne lejeindtægt ikke stred mod det generelle gældende lejeniveau. Landsretten bemærker, at to af lejemålene havde en månedsleje på 1.500 kr. og et enkelt lejemål på 1.653,75 kr., ligesom taksationskommissionen, der har fået forelagt et antal salgs- og udlejningsannoncer vedrørende garager og parkeringspladser, ikke har redegjort nærmere for baggrunden for taksationskommissionens opfattelse af det generelle lejeniveau. Taksationskommissionens skøn, der tiltrædes af Overtaksationskommissionen, fremstår herefter som udelukkende baseret på de aktuelle lejeindtægter for et udvalg af de i alt 15 garager.

Landsrettens bemærker, at der ved fastsættelse af markedsværdien selvsagt kan tages udgangspunkt i de konkret oppebårne lejeindtægter, men at det afgørende er, til hvilken månedlig leje de pågældende lejemål ville kunne udlejes.

Ejendomsmægleren og skønsmanden når samstemmende frem til en månedsleje på 1.500 kr.

Landsretten finder, at skønsmandens redegørelse, der lægger vægt på den månedsleje på 1.500 kr., som garagerne skønnes at kunne lejes ud til, og som konkret forholder sig til relevansen af de mange forelagte lejemål af parkeringspladser, har en sådan bevisvægt, at den under de konkrete omstændigheder, hvor taksationskommissionernes skøn er langt mindre velunderbyggede, må lægges til grund. Landsretten har herved lagt vægt på, at skønsmandens redegørelse indeholder en meget grundig og detaljeret gennemgang af alle relevante forhold af betydning for værdiansættelsen. På denne baggrund finder landsretten, at der er grundlag for at fastslå, at taksationsmyndighedernes værdifastsættelse afviger væsentligt fra garagernes reelle værdi.

For så vidt angår forrentningsprocenten bemærker landsretten, at denne af taksationskommissionen synes at være fastsat på baggrund af ejendomsmæglerens første - fejlbehæftede - vurdering, der blev korigeret fra 8% til 5,6% inden taksationskommissionen traf afgørelse i sagen.

Taksationskommissionen begrundet forrentningsprocenten på 8 med *ejendommens karakter og oplysninger om tomgangsrisiko* uden i øvrigt at uddybe dette, f.eks. med henvisning til sammenlignelige handler. Overtaksationskommissionen henviser ligeledes til tomgang og

268

dernæst en ikke nærmere kvantificeret *risiko i form af forventet praktisk besvær og omkostninger, der ville være en følge af garagernes temmelig ringe stand og ejerforeningsvedtægternes og lejekontrakternes fordeling af vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelserne*. Heroverfor har ejendomsmægleren til støtte for en forrentningsprocent på 5,6 henvist til blandt andet et salg i juni 2017 af en garage på 15 m² på Duevej med et afkast på 5,25% og et salg i oktober 2017 af et nærliggende garageanlæg på Nyropsgade.

Skønsmanden har fastsat forrentningsprocenten til 6,4 baseret på en række handler og udbudte salg i 2019, hvor forrentningsprocenten varierede mellem 3,9 og 6,42. Skønsmanden har under afhjemlingen oplyst, at forrentningsprocenten ikke ændrede sig væsentligt fra 2017 til 2019, og hvis den gjorde, ville den formentligt have været lavere i 2017 og garagernes værdi dermed højere end 3.003.859 kr.

På denne baggrund finder landsretten ligeledes, at skønsmandens detaljerede redegørelse, der er baseret på sammenlignelige forrentningsprocenter under de konkrete omstændigheder, hvor

taksationskommissionernes skøn, der ikke er velunderbygget, må lægges til grund.

Landsretten bemærker, at forrentningsprocenten ifølge skønsmandens vurdering har taget højde for garagernes stand, hvilket landsretten lægger til grund.

For så vidt angår omkostninger til administration af garagerne har A ApS påstået disse nedsat til 20.000 kr., mens Overtaksationskommissionen har sat disse til 30.000 kr. og skønsmanden disse til 36.000 kr. Landsretten finder ikke grundlag for at nedsætte omkostningerne og fastsætter disse til 36.000 kr. i overensstemmelse med skønsmandens vurdering.

Garagernes værdi er herefter 3.003.859 kr., hvorfra skal trækkes salgsomkostninger. Overtaksationskommissionen har fastsat disse til 75.000 kr., hvilket parterne har tilsluttet sig. Markedsværdien den 12. maj 2017 udgør herefter 2.928.859 kr.

Landsretten ændrer derfor byrettens begrundelse og resultat.

Efter sagens udfald skal Københavns Kommune i sagsomkostninger for begge retter betale 375.000 kr. til A ApS. 275.000 kr. af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms, 91.000 kr. til skønsmand inkl. moms og 9.000 kr. til retsafgifter, heraf 4.000 kr. til retsafgifter for byretten, der har opkrævet 72.180 kr. uanset at der var tale om prøvelse af en myndighedsafgørelse, jf. dagældende retsafgiftslov § 2, stk. 3.

Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

...