

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V
Att.: Lise Laurberg

Sagsnr.: LB-Laksegade øst

Dato: 24. maj 2019

Vedr.: Lokalplan – Laksegade øst - Kommunens sagsnr.: 2016-0360778.

Hermed skal vi på vegne af ejerne af ejendommene, beliggende Bremerholm 29, 1069 København K og Bremerholm 31, 1071 København K (herefter benævnt Ejendommene) gøre indsigelser mod ovennævnte lokalplanforslag.

Ejendommene er ved servitut tillagt en brugsret til 32 parkeringspladser i parkeringshuset beliggende Asylgade 1. Brugsretten til de 32 p-pladser er en rådighedsindskrænkning lyst ved servitut, som skal respekteres og ikke blot kan aflyses. Københavns Kommune er påtaleberettiget.

Udgangspunktet er for så vidt klart nok, hvilket også blev bekræftet af Københavns Kommune ved mail af 21. marts 2018, hvor kommunens ansat blandt andet skrev:

"Både Center for Byplanlægning og grundejer er opmærksom på den deklaration, som I henviser til i brevet, vedr. 32 bilparkeringspladser, som skal stilles til rådighed for ejendommene matr.nr. 433 og 434 Øster Kvarter. Som jeg nævnte for dig på telefonen er det endnu ikke afklaret, om der vil blive tale om at nedrive parkeringshuset. Hvis det bliver tilfældet, vil grundejer være forpligtet til at tilvejebringe 32 parkeringspladser til jeres brug i den parkeringskælder, der indrettes under et evt. nybyggeri på grunden, ud over de parkeringspladser, de evt. vil være forpligtet til at etablere til eget brug."

I forbindelse med offentliggørelse af ovennævnte lokalplanforslag blev vi bekendt med, at det som en del af planen indgår, at parkeringshuset skal nedrives.

På den baggrund anmodede vi på ny om aktindsigt i sagen, som kommunen sendte et link til i mail af 4. marts 2019.

Ved en gennemgang af lokalplanforslaget blev vi bekendt med, at parkeringshuset skulle nedrives og skrev blandt andet herefter på ny til kommunen:

"Umiddelbart er jeg faldet over nedenstående sætninger, som jeg gerne vil have forklaret nærmere:

"Hvis det eksisterende parkeringshus i Asylgade nedrives, som lokalplanen giver mulighed for, nedlægges de private parkeringspladser (105 stk.) i bygningen. Der er ikke tale om byggelovspladser (pladser, der opfylder et parkeringskrav), hvorfor kommunen hverken kan kræve pladserne opretholdt eller kræve, at nedlagte parkeringspladser skal erstattes andetsteds."

Når jeg læser disse sætninger, kan jeg vanskeligt se beskyttelsen af brugsretten til de 32 p-pladser i p-huset i Asylgade 1. Som vi talte om, er brugsretten til de 32 p-pladser en rådighedsindskrænkning lyst ved servitut, som skal respekteres og ikke blot kan aflyses. Tilmed er Københavns Kommune påtaleberettiget.

Det undrer mig, at man ikke overfor Teknik- og Miljøudvalget har oplyst om denne udfordring, når man indstiller, at p-huset i Asylgade 1 skal nedlægges."

Samme dag svarede kommunen:

"Pointen med afsnittet er, at vi ikke med lokalplanen kan beskytte brugsretten til de 32 parkeringspladser. Det betyder dog ikke, at I ikke kan kræve jeres privatretlige aftale overholdt, men det er netop et privatretligt anliggende. Lokalplanen hverken gør til eller fra, at jeres aftale eksisterer og lokalplanen aflyser ikke servitutten. Hvordan grundejer vil opfylde sine forpligtelser kan vi ikke regulere, men det gør ikke disse forpligtelser mindre bindende. Det kan sammenlignes med, at en lokalplan giver en grundejer mulighed for at anvende et erhvervslokale til bolig. Hvis der er et eksisterende erhvervslejemål, forringer lokalplanen ikke lejers krav på lejeaftalens overholdelse. Grundejer vil derfor være nødt til at bringe lejemålet til ophør på lovlig vis, før lokalplanens mulighed for boliganvendelse kan udnyttes.

Kort sagt kan vi ikke gennem lokalplanen kræve servitutten overholdt, men det kan i selv inden for rammerne af jeres aftale."

Dette svarede vi på den 21. marts 2019 med blandt andet følgende:

Københavns Kommune (herefter kommunen) er som bekendt påtaleberettiget til servitutten. Derfor må kommunen efter min opfattelse sikre, at servitutten også har et reelt indhold. Hvis kommunen godkender en lokalplan for området, hvor der ikke er taget hensyn til, om servitutten er overholdt, står brugsretshaver i en uforståelig og uacceptabel position.

Hvis kommunen godkender, at P-huset i Asylgade 1 nedlægges, bør man naturligvis, og ikke mindst som påtaleberettiget, sikre brugsretshaver dennes brugsret til de 32 p-pladser. Det er i min optik indlysende, at man må sikre brugsretshavers rettigheder og det vil sige at få stillet 32 andre p-pladser til rådighed af nogenlunde samme kvalitet og indenfor nogenlunde det samme område. Ifølge lokalplanen og grundejerens tegninger skal der etableres p-pladser i området og det må kommunen efter min opfattelse tilsikre bliver opfyldt fra grundejerens side, herunder at 32 p-pladser sikres brugsretshaver tinglyste brugsret. Din mail nedenfor indeholder ikke denne tilsikring til brugsretshavers brugsret til 32 p-pladser.

Efter min opfattelse er dit svar ikke i overensstemmelse med mail af 21. marts 2018 fra xxnavn (navn udeladt af mig) mig, hvor hun blandt andet skriver:

"Både Center for Byplanlægning og grundejer er opmærksom på den deklaration, som I henviser til i brevet, vedr. 32 bilparkeringspladser, som skal stilles til rådighed for ejendommene matr.nr. 433 og 434 Øster Kvarter. Som jeg nævnte for dig på telefonen er det endnu ikke afklaret, om der vil blive tale om at nedrive parkeringshuset. Hvis det bliver tilfældet, vil grundejer være forpligtet til at tilvejebringe 32 parkeringspladser til jeres brug i den parkeringskælder, der indrettes under et evt. nybyggeri på grunden, ud over de parkeringspladser, de evt. vil være forpligtet til at etablere til eget brug."

Som det fremgår, er der derfor stor forskel på din mail nedenfor og ovennævnte mail fra xxnavn (navn udeladt af mig). Hvis ikke du mener, at der er en forskel, bedes du venligst forklare det nærmere. Det er naturligvis helt afgørende i det videre forløb.

På det foreliggende grundlag skal jeg derfor bede om aktindsigt om alt vedrørende denne sag, der kan relateres til brugsretten til de 32 p-pladser, herunder kommunens løbende stillingtagen hertil."

Det svarede kommunen på den 26. marts 2019:

"Forvaltningens anbefaling om at muliggøre nedrivning af parkeringshuset bygger i overensstemmelse med planloven alene på en vurdering, der lægger vægt på planmæssige forhold. Kommunen har endvidere ikke hjemmel til at kræve parkeringspladserne opretholdt, da der ikke er tale om parkeringspladser tilvejebragt på baggrund af krav efter byggeloven. At kommunen er påtaleberettiget, ændrer ikke på dette.

I forhold til min kollega xxnavns (navn udeladt af mig) tidligere mail i sagen skal nærværende mail sammenholdt med min seneste mail ses som en præcision. Lokalplanen påvirker som tidligere nævnt ikke gyldigheden af servitutten. Grundejer vil derfor fortsat være bundet af den privatretlige aftale, hvilket vi tidligere i processen har gjort ham opmærksom på, som det fremgår af mailen fra xxnavn (navn udeladt af mig). At grundejer giver jer brugsret til 32 parkeringspladser i en ny parkeringskælder kan være en mulig løsning. Kommunen kan ikke kræve aftalen en indfriet på en bestemt måde, da dette er et rent privatretligt forhold.

Lokalplanens bestemmelser er bindende. Grundejer vil derfor i forbindelse med en eventuel udnyttelse af lokalplanens mulighed for nybyggeri være forpligtet til tilvejebringe parkeringspladser i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser herom.

Jeg skal igen gøre opmærksom på, at du har mulighed for at komme med høringssvar om lokalplanforslaget, såfremt Borgerrepræsentationen godkender at sende planen i offentlig høring."

Det svarede vi blandt andet på den 16. april 2019 med følgende svar:

"Dit svar undrer mig fortsat.

I forhold til xxnavns (navn udeladt af mig) mail af 21. marts 2018 er det noget søgt, at du forsøger at tale om en præcision. Xxnavns (mail udeladt af mig) mail er utvetydig. Den garanterer, at hvis p-huset bliver nedrevet og p-pladserne følgelig forsvinder,", vil grundejer være forpligtet til at tilvejebringe 32 parkeringspladser til jeres brug i den parkeringskælder, der indrettes under et evt. nybyggeri på grunden, ud over de parkeringspladser, de evt. vil være forpligtet til at etablere til eget brug."

Det ovennævnte kan vist ikke udtrykkes meget klarere.

Desuden havde vores daværende advokat (advokat xx (navn udeladt af mig) korrespondance med Københavns Kommune om p-pladserne. I den forbindelse vedlægger jeg et brev af 21. februar 2016 fra xxnavn (navn udeladt af mig) fra Københavns Kommune. Som det fremgår her, vil man ikke kunne "sløjfe" brugsretten til p-pladserne, idet Københavns Kommune vil erklære dette ulovligt.

Vores advokat var dagen efter i telefonisk kontakt med xxnavn (navn udeladt af mig). I en mail samme dag skrev han til os:

"Kære Alle

Jeg har for lidt siden talt med sagsbehandleren med den formål at få et bedre indtryk af kommunens holdninger i sagen.

Han gav af egen drift udtryk for, at en evt. betalingsforpligtelse burde være aftalt på forhånd, og at kommunen ville håndhæve klausulen lige meget hvad.

Jeg forelagde ham det i hast opfundne eksempel, at ejeren af de berettigede ejendomme havde accepteret en betalingsforpligtelse men misligholdt. Kommunen ville da ganske uanset misligholdelsen fastholde deklARATIONEN.

Han uddybede sidste afsnit i brevet – som i sig selv er ganske stærkt – med en henvisning til byggelovens § 16 c, stk. 3, og nævnte, at kommunen, hvis den fik en klage over manglende tilrådighedsstillelse havde pligt til at skridt ind og ville gøre det.

Hvis vi klager over at banken kun på visse betingelser vil stille pladserne til rådighed, vil jeg anse det for særdeles sandsynligt, at kommunen vil skride ind.

Det særlige samspil mellem de offentligretlige regler og aftale- og forligsmulighederne indebærer, at man ikke godt kan forestille sig, at sagen løses ved at banken betaler X kr. til os for at fratage mulige krav på fri parkering. Den offentligretlige forpligtelse vil nemlig forblive stående, så banken risikerer, at den alligevel må stille pladserne til rådighed."

Efter min opfattelse indtager du derfor en opfattelse af sagen, som ikke er i overensstemmelse med, hvad der tidligere er udmeldt fra Københavns Kommune. Dit svar overlader det til brugsretshaver selv at sikre brugsretten til de 32 p-pladser overfor de nuværende grundejere, altså et rent privatretligt anliggende, medens de tidligere udmeldinger fra Københavns Kommune utvetydigt slår fast, at Københavns Kommune naturligvis vil sikre brugsretshaver dennes brugsret til de 32 p-pladser.

Jeg antager, at vores korrespondance om dette anliggende bliver forelagt de relevante personer, der skal træffe en administrativ og politisk afgørelse i denne sag. Dette må du gerne bekræfte."

Desuden er jeg blevet pålagt fra brugsretshavers side at fremhæve at såfremt dine synspunkter, som efter vores opfattelse er en ændring af de tidligere udmeldinger fra

Københavns Kommune, er udtryk for kommunens ændrede holdning, så vil kommunen blive holdt økonomisk ansvarlig for eventuelle tab."

Samme dag svarede kommunen blandt andet følgende:

"Det lader til at kommunen tidligere har været af den fejlagtige opfattelse, at der er tale om byggelovspladser, hvilket vi i dag ved ikke er tilfældet. Dette ændrer dog ikke på jeres privatretlige aftales gyldighed, hvorfor jeres rettigheder ikke vil blive forringet som følge af lokalplanens eventuelle vedtagelse.

Jeg skal igen gøre opmærksom på, at det frem til den 3. juni er muligt at komme med høringsvar via dette link: <https://blivhoert.kk.dk/hoering/laksegade-ost-lokalplanforslag> Høringssvarene vil blive forelagt i deres fulde længde for politikerne."

-----0-----

På baggrund af ovenstående er det vores opfattelse, at kommunen ikke vil vedstå tidligere garantier i forhold til beskyttelse af Ejendommenes brugsret til de 32 parkeringspladser i parkeringshuset i Asylgade 1.

Desuden må man kunne lægge til grund, at kommunen vil indstille til en aflysning af servitutten, der beskytter brugsretten til parkeringspladserne, uden på nogen måde at sikre Ejendommene de brugsrettigheder til parkeringspladserne, som de i dag er sikret ved servitutten. Kommunen har overladt det til Ejendommene selv at afklare et eventuelt mellemværende med grundejeren, hvilket naturligvis ikke er acceptabelt.

Ejendommene tager forbehold for at gøre erstatningsansvar gældende overfor Københavns Kommune.

På vegne af Ejendommene og med venlig hilsen

Poul Erik Bech

Michael Bech