

U.2002.1152Ø

Forretnings omsætningsnedgang som følge af metrobyggeri skulle erstattes.

Erstatning uden for kontraktforhold 111.2, 21.1 og 22.1 - Veje og vand 1.1.

Forretning F, der var beliggende op til område, hvor der udførtes anlægsarbejder til metrostation, kunne påvise omsætningsnedgang, som i det væsentlige måtte tilskrives arbejdet. Anført, at selv om F med forretningssted centralt i København måtte være forberedt på, at der ville kunne foregå ganske omfattende offentlige arbejder, uden at F ville være berettiget til erstatning herfor, fandtes arbejdet med metroen, der i området ved forretningen var planlagt til at vare ca. 2 år, men hvis varighed nu skønnedes at blive omkring 4 år, både med hensyn til intensitet og varighed at gå ud over, hvad F var forpligtet til at tåle. Ørestadsselskabet I/S var herefter erstatningspligtig over for F. Der sås ikke at være grundlag for at begrænse erstatningsansvaret efter vejlovens § 69, stk. 2, bestemmelsens analogi eller principperne i bestemmelsen.

Ø.L.D. 27. februar 2002 i 8. afd. nr. B-3754-99
(Ulla Langholz, Arne Brandt, Helle Hastrup (kst.)).

Ørestadsselskabet I/S (adv. Hanne Mølbeck, København)
mod
Ullerichs Konfektion v/Søren Westhausen (adv. Jens Ole Korch, København).

Under denne sag har sagsøgeren, Ørestadsselskabet I/S, påstået sagsøgte, Ullerichs Konfektion v/Søren Westhausen, tilpligtet at betale i alt kr. 1.344.783,89 med tillæg af sædvanlig procesrente af kr. 479.317,07 fra sagens anlæg den 24. december 1999, af kr. 105.411,00 fra den 31. december 1999, af kr. 105.411,00 fra den 6. april 2000, af kr. 105.424,00 fra den 7. juli 2000, af kr. 105.411,00 fra den 10. oktober 2000, af kr. 114.997,82 fra den 10. januar 2001, af kr. 109.604,00 fra den 8. april 2001, af kr. 109.604,00 fra den 3. juli 2001 og af kr. 109.604,00 fra den 6. oktober 2001, alt til betaling sker.

Sagsøgeren har endvidere påstået sagsøgte tilpligtet at anerkende, at beløb, der i henhold til Taksationskommissionen for Sjællands (Ørestadsbanen m.v.) kendelse af 4. juni 1999 udbetales til sagsøgte efter den 6. oktober 2001, skal tilbagebetales til sagsøger med tillæg af sædvanlig procesrente fra udbetalingstidspunktet, og til betaling sker.

Sagsøgte har over for sagsøgers betalingspåstand principalt påstået frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et af retten fastsat mindre beløb end påstået.

Over for sagsøgers anerkendelsespåstand har sagsøgte påstået stadfæstelse af Taksationskommissionens kendelse, således at sagsøgte frifindes for sagsøgers anerkendelsespåstand.

Sagen drejer sig om, hvorvidt sagsøgeren er forpligtet til at erstatte et omsætningstab, som sagsøgtes forretning angiveligt har lidt som følge af sagsøgerens anlægsarbejder i forbindelse med anlæg af en metro med metrostation ved Nørreport tæt ved sagsøgtes forretning.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Sagsøgeren, Ørestadsselskabet I/S, er stiftet i henhold til lov nr. 477 af 24. juni 1992 om Ørestaden m.v. og ejes af Københavns Kommune og staten. Sagsøgeren kan efter lovens § 3, stk. 1, anlægge en letbane, Ørestadsbanen, fra Ørestaden til Nørreport Station. Som en del af projektet skal der anlægges en metrostation i Frederiksborggade ved Nørreport Station, og der blev i denne forbindelse etableret en midler-

tidig arbejdsplads tæt på forretningen Ullerichs Konfektion på Frederiksborggade 26.

I den anledning blev der foretaget en ekspropriationsforretning den 6. november 1996. Der blev indgået forlig, hvorefter sagsøgeren skulle betale 10.000 kr. til den daværende ejer af forretningen for ulemper som følge af anlægget, herunder udgifter til ændret skiltning, information af kunder m.v. Spørgsmålet om erstatning for omsætningsnedgang blev udsat, jf. ekspropriationsproceslovens § 18.

Søren Westhausen erhvervede forretningen og indtrådte i lejemålet med virkning fra den 1. august 1997.

Sagsøgte begærede spørgsmålet om erstatning for omsætningstab behandlet af Ekspropriationskommissionen, der den 26. marts 1999 afsagde kendelse i sagen.

Sagsøgte indbragte Ekspropriationskommissionens

1153

kendelse af 26. marts 1999 for Taksationskommissionen.

Af Taksationskommissionens kendelse af 4. juni 1999 fremgår blandt andet:

» . . .

Ullerichs Konfektion v/Søren Westhausen har som bruger (lejer) af et samlet etageareal på 727 m² i forhuset til ovennævnte ejendom beliggende Frederiksborggade 26, 1360 København K, ønsket efterprøvet den erstatning, der ved kendelse af 26. marts 1999 er fastsat af Ekspropriationskommissionen i henhold til Ørestadsloven i anledning af anlægsarbejderne i forbindelse med etableringen af en metrostation i Frederiksborggade (Ørestadsbanen).

I sagens behandling for Taksationskommissionen har deltaget . . .

I begyndelsen af 1998 har anlægsmyndigheden etableret en midlertidig arbejdsplads ud for forretningen i Frederiksborggade, som er afspærret for gennemkørende trafik i anlægsperioden, der efter de indtil nu foreliggende oplysninger ventes at strække sig til et tidspunkt i 1. halvår 2001. Ud for ejendommen er arbejdspladsen placeret i gadearealet i en afstand af ca. 8 m fra ejendommen og omgivet af et 2,5 m højt plankeværk. Arbejdspladsen medfører ændrede adgangsforhold for forretningen, således at gående og kørende adgang til ejendommens facade mod Frederiksborggade (forretningens indgang) i anlægsperioden kun kan ske i retning til og fra Rømersgade.

. . .

Ekspropriationskommissionens kendelse:

Ekspropriationskommissionen har bestemt, at der ikke tilkendes brugeren erstatning for omsætningsnedgang eller forringelse af lejemålet i anlægsperioden.

For samtlige tab og ulemper i forbindelse med etableringen af midlertidig arbejdsplads til anlæg af en Metrostation i Frederiksborggade, herunder navnlig øgede udgifter til markedsføring m.v. i anlægsperioden, der forudsættes afsluttet senest i første halvår 2001, ydes brugeren en erstatning på 75.000 kr. . . .

Med hensyn til Ekspropriationskommissionens overvejelser og afgørelse henvises nærmere til . . . , hvoraf blandt andet fremgår, at baggrunden for den skønsmæssigt fastsatte erstatning på 75.000 kr. er, at forretningen i en forholdsvis lang periode vil være gemt væk på grund af hegnet omkring arbejdspladsen.

. . .

Brugeren, Søren Westhausen, forklarede, at han overtog forretningen i sommeren 1997, hvor arbejdspladsen ud for forretningen ikke var etableret, hvilket skete i begyndelsen af 1998. Kunder, der kommer fra området omkring Nørreport station, kan ikke benytte fortovet på den nordlige side af Frederiksborggade, hvor forretningen er beliggende. Det sydlige fortov blev spærret i sommeren 1998 fra Linnegade til Rømersgade, hvor de gående blev henvist til passage via Grønttorvet igennem arealet med salgsboder. Dette areal er vanskeligt fremkomme- ligt med ujævn brostensbelægning og ofte med store vandsamlinger. På grund af plankeværket, der afgrænser arbejdsområdet, er forretningen

blevet usynlig i gadebilledet, og da de fleste kunder kommer fra Nørreport station, medfører de vanskelige adgangsforhold, at kunderne holdes væk fra forretningen.

Ved indgåelsen af lejekontrakterne stoledede brugeren på, at arbejdet ville være afsluttet i år 2000, som oplyst i Ørestadsselskabets materiale. Siden 1996 er omsætningen halveret, og situationen forværredes, da arbejdspladsen blev etableret ud for forretningen i 1998, og det sydlige fortov blev nedlagt. Forsinkelsen med arbejdet gør situationen nærmest håbløs, da den svigtende indtjening gør det umuligt at betale den månedlige husleje med den følge, at forretningen næppe vil kunne overleve, indtil metrostationen ved Nørreport åbner. Brugeren anså det i øvrigt for tvivlsomt, om forretningen i givet fald ville få fordele heraf, da stationsanlægget er vendt imod byen. Allerede før anlægget lå forretningen tæt ved det trafikale knudepunkt, Nørreport station med både S-tog, regionaltoget og med mange buslinjer lige forbi foretningen. Metrolinien er således ikke nødvendig for forretningen.

Anlægsmyndigheden ved advokat Jens Auken gjorde for Taksationskommissionen gældende, at der ikke foretages noget ekspropriativt indgreb over for brugeren, og adgangen til offentlig vej ændres ikke. Advokat Jens Auken henviste til bestemmelsen i vejlovens § 69, stk. 2, som han citerede, da den udtrykkeligt afskærer fra, at der ydes erstatning under de foreliggende forhold, hvor forretningens direkte adgang til offentlig vej ikke ændres, og hvor der fortsat er uændrede adgangsforhold for kunder, der til fods kommer fra krydset Nørre Farimagsgade/Frederiksborggade ad det nordlige fortov.

...

Taksationskommissionens bemærkninger:

Taksationskommissionen drøftede sagen med særlig vægt på de principielle spørgsmål om adgangsforholdene og ulemper i forbindelse med anlægsarbejdet. Kommissionen fandt i den forbindelse, at man med hensyntagen til den allerede konstaterede langvarige periode, hvor arbejdspladsen vil være etableret ud for forretningen, ikke kan stille brugeren i den ugunstige situation at skulle vente med en afgørelse, indtil der er sikker viden om arbejdets afslutning.

Taksationskommissionens afgørelse træffes i henhold til Ørestadsløven, lov om fremgangsmåden vedrørende ekspropriation af fast ejendom, lov om offentlige veje og almindelige retsgrundsætninger

1154

(naboretsregler), ligesom grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt., indgår i det retlige grundlag.

Hvad angår *adgangsforholdene* ændres der som nævnt i Ekspropriationskommissionens kendelse ikke i forretningens direkte adgang til offentlig vej. Ifølge bemærkningerne til vejloven forudsætter fornøden vejadgang, at forholdene er teknisk egnede til, hvad der er nødvendigt for forretningens udnyttelse, og der er ikke fornøden adgang, hvis ændret udformning af forholdene medfører driftsulemper for en virksomhed på ejendommen.

Taksationskommissionen er opmærksom på, at der efter formuleringen af vejlovens § 69, stk. 2, gælder begrænsninger i ejeres/brugeres adgang til erstatning for indgreb, der foretages af vejmyndighederne (vejbestyrelserne), idet der ifølge lovteksten for eksempel ikke skal tages hensyn til, at ændrede adgangsforhold helt eller delvis afskærer en ejendom fra den hidtidige kundekreds. Efter ekspropriationspraksis ydes der ikke erstatning, hvis vejbestyrelsen for eksempel beslutter, at en vej bliver gågade eller fremtidig bliver blind eller forsynes med midterrabat. Beliggenhed ved offentlig vej giver ikke en ret til at kræve uændrede adgangsforhold. Forretningsejendomme må tåle vejbestyrelsernes dispositioner, så længe arbejderne ikke går ud over, hvad naboejendommene må forvente det pågældende sted.

Lov om offentlige veje regulerer forholdene vedrørende offentlige veje og definerer vejmyndighederne, som er Vejdirektoratet under Trafikministeriet, amtsrådene og kommunerne. Råden over offentlige

veje kræver vejbestyrelsens samtykke, og når dette er givet, udføres arbejdet på bygherrens ansvar og bekostning.

Spørgsmålet om adgangsforholdene til og råden over offentlige veje er behandlet af professor, dr.jr. W.E. von Eyben i »Dansk Miljøret«, bind IV, side 221ff. Her anføres, at hvis andre myndigheder end vejbestyrelsen gør indgreb i adgangsrettighederne, må der betales erstatning herfor, uden at de strenge begrænsninger for adgang til erstatning, der gælder for vejbestyrelsens indgreb, finder anvendelse. Brugeres adgangsret er også beskyttet under midlertidige afbrydelser under arbejdet på en offentlig vej eller i denne, for eksempel ved nedlægning af ledninger, og der skal sikres bedst mulige forhold for for eksempel kunder til en forretning.

Hvis eksempelvis telefonselskaber eller fjernvarmeværker får tilladelse til at nedlægge ledninger eller foretage andre foranstaltninger i vej, skal arbejdet udføres med størst mulig hensyntagen til naboer. Ifølge Dansk Miljøret kan der stilles større krav til disse andre anlægsmyndigheder end til vejbestyrelsen. Hvis en forretning afskæres på særlig hårdhændet måde fra kontakt med omverdenen, foreligger ikke fornøden adgang, og der må betales erstatning herfor. Omvendt ydes der ikke erstatning for kortvarige afskæringer, der ikke overstiger tålegrænsen.

Efter Taksationskommissionens opfattelse går man videre, end det har været hensigten med vejlovens § 69, stk. 2, eller hvad denne lovbestemmelse hjemler ret til, hvis man uden videre anvender princippet i bestemmelsen på indgreb, der foretages af andre myndigheder end vejbestyrelsen. Dette gælder i særlig grad for anlægsmyndigheden i den foreliggende sag, hvor der udføres et anlægsarbejde, der efter anlægsmyndighedens egne repræsentanters forklaring for Taksationskommissionen er ganske usammenligneligt med alle andre arbejder, der udføres på eller i offentlige veje.

Taksationskommissionen er vidende om, at princippet i vejlovens § 69, stk. 2, i ekspropriationspraksis anvendes til fordel for DSB/Banestyrelsen i forbindelse med arbejder til sikring af vejenes niveauoverkørsler over jernbaner. Sikkerhedshensyn også for vejtrafikken ligger til grund for disse arbejder, hvilket taler for, at bestemmelsen i disse tilfælde bringes i anvendelse, jf. vejlovens kapitel 7.

Taksationskommissionen er bekendt med, at Københavns Kommune har afkrævet afgift af Ørestadsselskabets entreprenør for benyttelsen af gadearealet, og ser dette som yderligere understregning af, at vejlovens § 69, stk. 2, ikke kommer til anvendelse på forholdet, som derimod må afgøres efter almindelige retsgrundsætninger om naboretsforhold.

Ved den af anlægsmyndigheden valgte afgrænsning af arbejdspladsen, som ikke mindst er foretaget for at beskytte denne og det kostbare materiel, har man - som også nævnt af Ekspropriationskommissionen - gemt forretningen væk, endda i en lang periode. Ved sædvanlige vej- og ledningsarbejder opstår nok ulemper i form af opgravninger, afspærringer o.lign., men der etableres typisk midlertidige fortove og etableres adgang over udgravningerne ved planker o.lign. for at afhjælpe ulemperne. Normalt strækker disse arbejder sig over kortvarige perioder.

Taksationskommissionen henviser til højesteretsdommen i sagen UfR 1976, side 86, hvor der tilkendtes erstatning for et indgreb foretaget af en vejbestyrelse. Højesteret tilkendte her erstatning for væsentlig omsætningsnedgang under hensyn til de omfattende og indgribende vejarbejder, som havde påført nogle forretninger, der havde uændret direkte adgang til offentlig vej, helt ekstraordinære ulemper ved vanskeliggørelse af adgangen til forretningerne, navnlig som følge af arbejdets forsinkelse i ca. 1 år. Nævnes kan også højesteretsdommen i sagen UfR 1933, side 644, om hævnning af gaden Vesterbro i Ålborg forbi en købmandsforretning.

Konklusion om adgangsforholdene: Taksationskommissionen finder, at forretningen er afskåret fra kontakt

med omverdenen på særdeles hårdhændet måde med betydelige driftsulemper til følge. Kommissionen har herved også taget i betragtning, at adgangen fra området omkring Nørreport station, hvorfra forretningens kunder især kommer, i en lang periode er betydeligt besværliggjort. Det nordlige fortovej er afspærret, og det sydlige fortovej ophører mellem Linnegade og Rømersgade. I stedet for et midlertidigt fortovej henvises de gående til vanskeligt fremkommelige forhold på Grønttorvet, hvad Taksationskommissionen må anse for en særdeles u hensigtsmæssig passage.

Kommissionen finder, at der som anført i Dansk Miljøret må stilles større krav til Ørestadsselskabet I/S end til en vejbestyrelse. Sådanne krav er med den hårdhændede afskæring af forretningens kontakt med området omkring Nørreport station og med den massive afspærring med plankeværk ikke opfyldt.

For fuldstændighedens skyld bemærkes, at hvis vejbestyrelsen efter arbejdets færdiggørelse åbner Frederiksborggade som gågade, giver dette som anført af Ekspropriationskommissionen ikke grundlag for erstatning til de heraf berørte. Men dette ville netop være en beslutning, der i givet fald træffes af vejbestyrelsen, som efter praksis ville sikre gode forhold for de gående og sikre, at gaden ville få en attraktiv udformning, således som tilfældet har været for gågader, der er etableret i København og andre byer. Især bemærkes, at der i forbindelse med sådanne arbejder - bortset fra eventuelle kortvarige perioder - ikke vil være tale om naboulemper af væsentlig art og derfor ikke grundlag for erstatning efter naboretlige principper.

Med hensyn til spørgsmålet om *ulemper og gener i forbindelse med anlægsarbejdet* må der som nævnt i Ekspropriationskommissionens kendelse i bymæssig bebyggelse kunne forventes at foregå omfattende anlægsarbejder i form af vejombygning, etablering af ledningsanlæg og byggeri. Ved bedømmelsen af ulempernes og generenes betydning må der lægges vægt på arbejdernes omfang, varighed og karakter. Taksationskommissionen kan tilslutte sig, at den af Ekspropriationskommissionen nævnte periode på godt 3 år, hvor arbejdspladsen vil være etableret ud for forretningen, må siges at være langvarig.

Taksationskommissionen finder imidlertid, at den i forbindelse med tunnelarbejdet og bygningen af metrostationen etablerede arbejdsplads både i omfang, varighed og karakter er så omfattende, indgribende og ekstraordinær, at forholdet går væsentligt ud over, hvad man må forvente at skulle tåle på et sted som dette. Anlægsarbejdet kan ikke sammenlignes med de ovennævnte typer af vej- og ledningsarbejder, hvilket også over for Taksationskommissionen blev bekræftet af en repræsentant for anlægsmyndigheden. Han oplyste yderligere, at arbejdet ville blive mere forsinket og få længere varighed end de nu forudsatte 3 år. Der havde vist sig revner i fundamenterne på ejendomme i nærheden som et udslag af grundvandssænkning forårsaget af borearbejdet, som derfor måtte indstilles, indtil fundamenterne var sikret. Dette betød, at færdiggørelsen af arbejdet kunne frygtes udskudt i yderligere mindst 1 år til medio 2002.

Professor, dr.jur. H. Ussing anfører i UfR 1947, afdeling B, side 281, at når en virksomhed medfører ulemper for omliggende ejendomme, der går ud over, hvad der efter forholdene er det normale, bør den som regel svare erstatning, selv om virksomheden på grund af sin samfundsmæssige værdi er retmæssig og ikke kan kræves ændret.

Konklusion om ulemper og gener: Taksationskommissionen finder, at forretningen påføres helt ekstraordinære ulemper og gener, som går langt ud over, hvad man kunne forvente på stedet, og at tålegrænsen er overskredet, især på grund af den langvarige periode, hvor arbejdspladsen vil være etableret ud for forretningen, og navnlig da anlægsperioden efter det under sagen oplyste kan ventes væsentlig forlænget som følge af yderligere forsinkelse med arbejdets færdiggørelse. Uanset at man ikke lægger anlægsmyndigheden dette til last, må Ørestadsselskabet I/S betale erstatning til naboer for disse ulemper og gener.

Taksationskommissionens kendelse:

På baggrund af alt foreliggende må det lægges til grundt at de nævnte ulemper og gener fra det ekstraordinære og langvarige anlægsarbejde overskrider tålegrænsen efter naboretlige regler og har medført den væsentlige omsætningsnedgang for forretningen, som fremgår af det fremlagte regnskabsmateriale. Under disse forhold findes brugeren at have krav på erstatning fra Ørestadsselskabet I/S for disse ulemper, ikke mindst som følge af arbejdets forsinkelse. Uanset at der ikke er påvist fejl eller forsømmelser fra Ørestadsselskabets side, må selskabet som anlægsmyndighed, der får sit projekt gennemført, bære ansvaret for anlægsarbejdet og betale de direkte og indirekte omkostninger herved.

Taksationskommissionen tilkender derfor brugeren erstatning dog med hensyntagen til, at brugeren i denne sag fortsætter driften af forretningen. Taksationskommissionen fastsætter en erstatning, der i princippet dækker halvdelen af brugerens nettohusleje for det samlede areal på 727 m² i henhold til lejekontrakterne af januar 1998.

Erstatningsspørgsmålet vil herefter være at afgøre således:

For samtlige tab og ulemper i perioden fra sommeren 1998 til den 31. maj 1999 i forbindelse med etableringen af midlertidig arbejdsplads til anlæg af en Metrostation i

1156

Frederiksborggade ydes der straks brugeren en skønsmæssigt fastsat erstatning på 300.000 kr.

For juni måned 1999 refunderes nettoglebeløbet uden renter med halvdelen af den betalte leje i henhold til lejekontrakterne mod indsendelse af dokumentation for betalingen til . . .

...

I erstatning for samtlige tab og ulemper for perioden efter den 1. juli 1999 refunderes halvdelen af brugerens nettoglejudgifter i henhold til lejekontrakterne kvartalsvis bagud og uden renter mod indsendelse af dokumentation til . . .

...

Med denne erstatning bortfalder udbetalingen af 2. og 3. rate af den erstatning på i alt 75.000 kr., som af Ekspropriationskommissionen er tillagt brugeren for tab og ulemper . . .

Refusionen ydes, så længe forholdene omkring forretningen ikke ændres væsentligt. Dette spørgsmål kan af begge parter tages op når som helst.

...«

Sagsøgte har under sagen fremlagt regnskabsmateriale, hvoraf fremgår følgende regnskabstal for forretningens drift fra 1992-2000:

Nettoomsætning i 1992: 7.212.000 kr.

Resultat før renter 179.000 kr.

Nettoomsætning i 1993: 7.700.323 kr.

Resultat før renter 801.083 kr.

Nettoomsætning i 1994: 8.180.397 kr.

Resultat før renter 965.971 kr.

Nettoomsætning i 1995: 7.010.030 kr.

Resultat før renter 99.388 kr.

Nettoomsætning i 1996: 6.752.149 kr.

Resultat før renter 601.359 kr.

Nettoomsætning i 1997 i et halvt år: 3.563.564 kr.

Resultat før renter 679.838 kr.

Nettoomsætning i 1998: 4.445.931 kr.

Resultat før renter 290.458 kr.

Nettoomsætning i 1999: 3.131.851 kr.

Resultat før renter - 461.215 kr. (heri indgår erstatningsbeløb på 582.602 kr. fra sagsøgeren).

Nettoomsætning i 2000: 2.227.893 kr.

Resultat før renter - 669.889 kr. (heri indgår erstatningsbeløb på 431.244 kr. fra sagsøgeren).

Forklaringer:

Der er under sagen afgivet partsforklaring af sagsøgte, Søren Westhausen, og vidneforklaring af Morten Krebs, der som landinspektør er ansat i Cowi, Rådgivende Ingeniører A/S, der er rådgiver for Ørestads-selskabet I/S.

Søren Westhausen har forklaret blandt andet, at han har handlet med damefrakker gennem en årrække. Forretningen var meget kendt inden for branchen. Forretningen var startet i 1937, og sælgerne havde drevet den siden begyndelsen af 1950'erne. Sagsøgte havde ved købet kendskab til metroen. Der var etableret en metro-arbejdsplads ved Linnegade, men det syntes at være så langt væk, at sagsøgte ikke forestillede sig, at den kunne genere. Han havde ikke været bekendt med, at arbejdspladsen skulle gøres større, således at den nåede helt hen til hans forretning. Han havde forestillet sig, at arbejdet med metroen ville vare til år 2000, og han var indstillet på at tage risikoen herved, idet der var tale om en overskuelig tidshorison. Budgettet så fornuftigt ud, og selv med en moderat nedgang over et år kunne det bære igennem. Forretningen blev købt til markedsprisen.

Omsætningen i januar måned efter overtagelsen var på 800.000 kr. På det tidspunkt, hvor metro-arbejdspladsen blev udvidet og hans forretning spærret inde, faldt omsætningen imidlertid drastisk. I år forventer han en omsætning på 2 millioner kroner, hvilket er et fald til under en tredjedel. Det er udelukkende stamkunder, han har levet af de senere år. Da han overtog forretningen, var der 4 ansatte, mens han i dag driver forretningen alene med en ansat deltidsdame. Han arbejder 9 timer dagligt i 6 dage om ugen.

Før etableringen af metro-arbejdspladsen kunne kunderne køre med bus eller bil lige til forretningen, hvilket ikke længere kan lade sig gøre, og forretningen kan ikke ses fra Nørreport. Hans kundekreds er typisk kvinder mellem 50 og 95 år. Mange tror, at forretningen er lukket. Foran forretningen har der været skurvogne i tre etager, og der har været gener i form af røg, støj og møg. I sommerperioden har de ikke kunnet have åbne vinduer. Der har været kørsel hele tiden med store arbejdsredskaber, og arbejdet har blandt andet bestået i støbe- og armeringsarbejde fra tidlig morgen til sen aften og i perioder også om lørdagen. Der var 8 meter fra forretningens facade til hegnet på 2½ meter, der har omgivet arbejdspladsen. Der har ikke været arbejdet på stykket mellem forretningen og hegnet bortset fra opgravning af nogle træer. Der har heller ikke været opsat noget på forretningens facade. Man har kunnet gå forbi forretningen og rundt om hjørnet til Linnegade og ad den vej komme til Nørreport, men denne vej har dog også i perioder været spærret af. Halvdelen af arbejdspladsen blev i oktober 2001 nedlagt. Der er imidlertid stadig kun passage til Nørreport på den modsatte side af Frederiksborggade, og kunderne skal fra Nørreport-siden stadig hele vejen rundt om Grønttorvet for at komme hen til forretningen.

Morten Krebs har forklaret blandt andet, at han er landinspektør, og at han siden 1996 har været ansat i Cowi Rådgivende Ingeniører A/S. Arbejdet omkring metroen ved Nørreport har været delt op i forskellige faser. Man begyndte i februar 1997 med at spærre Frederiksborggade for kørende trafik ved Linnegade.

1157

Arbejdspladsen dækkede på dette tidspunkt ikke forretningen. I juni 1997 begyndte de egentlige udgravninger, og arbejdspladsen blev udvidet til at omfatte en del af Israels Plads. Der var fortsat ikke arbejde foran forretningen. Fra begyndelsen af 1998 strakte arbejdspladsen sig over et område hen foran forretningen. Der var fortsat udgravninger i området, og der blev kørt jord væk fra byggepladsen. Der var etableret en skurby, og der skete varelevering til byggepladsen. Umiddelbart foran forretningen blev der fældet nogle træer. I august 1998 gik byggeriet ind i den næste fase, hvor der blev støbt, bygget, formet og bundet jern. Der skete ingen ændring umiddelbart ved forretningen. I november 2001 er arbejdet nået så langt, at arbejdspladsen er blevet reduceret. Hegnet foran forretningen er således skiftet ud med et lettere

hegn, og arealet er ved at blive reetableret. Fremover skal der være gående færdsel, cyklister og busser på strækningen. Der har i hele forløbet løbende været dialog med naboerne til byggepladsen. Afspærringen og skiltningen ved arbejdspladsen er sket blandt andet for at forhindre, at uvedkommende kom ind på arbejdspladsen. Passagen mellem Linnegade og Frederiksborggade har været lukket tre gange a 3-5 uger.

Det er nu målet, at metroen åbner i oktober 2002. De første planer gik ud på, at metroen skulle åbne den 31. december 1999. Forsinkelsen er blandt andet forårsaget af praktiske problemer, herunder at nabobygningerne begyndte at sætte sig på grund af borearbejdet.

Københavns Kommune har opkrævet betaling for selskabets brug af offentlig vej, men Ørestaden har indtil videre afvist kravet.

De forretninger, der har fået erstatning i form af betaling af en del af huslejen, har været berørt på en mere indgribende måde end sagsøgtes forretning. Således har f.eks. både Blockbuster og Stof 2000 været udsat for mere direkte indgreb i form af flytning af døre og afskærmning af facade. Det samme gælder Lauritz Christensens antikvitetforretning.

Procedure:

Sagsøgeren har til støtte for sine påstande anført, at Taksationskommissionens kendelse er i strid med praksis, hvorefter man i bymæssig bebyggelse på et sted som det foreliggende må være forberedt på, at der også over ganske lange perioder vil foregå omfattende bygge- og anlægsarbejder, som vil indebære besværliggørelse af adgangsforhold og medføre gener i form af støj og anden forurening, hvorfor der ikke i sådanne tilfælde ydes erstatning for omsætningstab.

Der har ved sagsøgtes forretning under hele forløbet været fri passage for gående. Forretningen har ikke været i direkte kontakt med anlægsarbejdet, idet der har været 8 meter mellem forretningen og hegnet til arbejdspladsen. Der har på intet tidspunkt været foretaget indgreb i forretningen såsom opbrydning af døre eller tildækning af facaden. Generne for forretningen har alene bestået i, at den har været gemt væk, og at kunderne har måttet gå en omvej for at komme til forretningen.

Om ansvarsgrundlaget har sagsøgeren anført, at der ikke er tale om ekspropriation, idet der ikke er foretaget et direkte indgreb i forretningen. Ørestadsselskabet må sidestilles med en offentlig myndighed og kan derfor endvidere påberåbe sig vejlovens § 69, stk. 2, der begrænser et eventuelt erstatningsansvar. Sagsøgeren kan i hvert fald påberåbe sig principperne i bestemmelsen, idet sagsøgeren i sin virksomhed, der er baseret på lovgivning, varetager almene trafikale hensyn, hvilket også er anerkendt i teori og praksis. Det er i den forbindelse uden betydning, om sagsøgeren skal betale for sin benyttelse af offentlig vej. Der har i hele perioden været fornøden vejadgang til forretningen, og der ydes efter praksis kun erstatning efter vejlovens § 69, stk. 2, eller principperne heri, hvis der har været tale om driftsulemper, hvilket ikke er tilfældet i den foreliggende sag. Hertil kommer, at vejlovens § 69, stk. 2, omhandler situationer, som er varige. Senest i betænkning nr. 1391 fra 2000, afgivet af Trafikministeriets Ekspertudvalg, har udvalget ikke fundet anledning til at foreslå øgede erstatningsmuligheder i anledning af tab af kundekreds i forbindelse med ændrede adgangsforhold. Sagsøgte er endvidere ikke berettiget til erstatning i medfør af naboretlige regler, idet anlægsarbejderne for så vidt angår omfang og varighed ikke har medført gener og ulemper, som går ud over, hvad man ved en forretning med den omhandlede beliggenhed må tåle. Adgang til lys, luft og synlighed er heller ikke efter naboretlige regler et retsbeskyttet gode.

Sagsøgte har endvidere ikke dokumenteret, at der er årsagssammenhæng mellem nedgangen i driftsresultatet og etableringen af metro-arbejdspladsen. Hvis det imidlertid lægges til grund, at der er årsagssammenhæng, skal sagsøgte alene have erstatning for den del af generne, der overstiger den »naboretlige tålegrænse«. Det må endvidere tillægges

betydning, at sagsøgte var bekendt med forholdene, da han købte forretningen.

Sagsøgte har til støtte for sine påstande anført, at adgangsvejen til forretningen i perioden har været vanskelig, at forretningen i forbindelse med etableringen af arbejdspladsen blev usynlig, og at der har været sådanne gener i form af larm og støv, at det har holdt kunderne væk. Generne har allerede strakt sig over meget lang tid, og den endelige færdiggørelse af projektet er nu udskudt til år 2002. Ekspropriationskommissionen har i sin afgørelse om, at forretningen var berettiget til et beløb til markedsføring, herved accepteret, at forretningen på en meget hårdhændet måde er blevet fjernet fra gadebilledet, hvilket har medført tab af

1158

kundekredsen. Det fremgår af regnskaberne, hvilken indflydelse dette har haft på forretningens driftresultat.

Sagsøgte har endvidere anført, at vejlovens § 69, stk. 2, ikke finder anvendelse på den foreliggende sag. Erstatning i anledning af gennemførelse af metro-projektet er reguleret i § 16 i lov om Ørestaden, og der er ikke heri fastsat nogen begrænsninger i erstatningsansvaret, herunder ikke henvist til begrænsningen i vejlovens § 69, stk. 2. Vejmyndighederne er forpligtet til f.eks. at sørge for, at ejere af fast ejendom har adgang til offentlig vej, og der består ikke et tilsvarende forhold mellem ejere af fast ejendom og andre end vejmyndighederne. Det påhviler således ikke nogen at sørge for, at alle har adgang til jernbane eller lignende. Vejlovens § 69, stk. 2, finder heller ikke anvendelse analogt. Hverken bestemmelsens ordlyd eller formål eller en sammenligning mellem vejmyndighedernes og Ørestadens opgaver fører til, at bestemmelsen bør anvendes analogt i den foreliggende sag. Man kan således ikke sammenligne vejmyndighederne med et delvist privat interessentskab eller et gratis vejnet med et brugerbetalt jernbanelinje. Af de samme grunde bør principperne i vejlovens § 69, stk. 2, heller ikke anvendes i sagen.

Sagsøgte har endvidere anført, at det herefter er regelen, at der uden begrænsning skal ydes erstatning, hvilket også er anerkendt i litteraturen. Det er uden betydning, om generne består i, at døre er flyttet, og vinduer er blændet, eller om forretningen på anden måde er generet, herunder helt gemt væk i gadebilledet. Det må også tillægges betydning, at kommunen rent faktisk har krævet betaling for sagsøgerens benyttelse af offentlig vej mod at få dispositionsretten til vejarealet ud for sagsøgtes forretning i flere år. Sagsøgte var ikke bekendt med omfanget af generne, da han købte forretningen, men det er uden betydning, da sagsøgte ved købet indtrådte i de tidligere ejeres rettigheder og pligter. Det er helt afgørende, at generne, som sagsøgte efter de oprindelige planer indstillede sig på ville vare i ca. 2 år, nu er udstrakt til mindst 4 år, hvorved det er blevet et spørgsmål om overlevelse for sagsøgte, og hvorved anlægsarbejderne har påført sagsøgte gener og ulemper, der går ud over, hvad man ved en forretning med den omhandlede beliggenhed må tåle.

Landsretten skal udtale:

Efter de afgivne forklaringer sammenholdt med det foreliggende fotomateriale finder landsretten det ubetænkeligt at lægge til grund, at den af sagsøgte konstaterede omsætningsnedgang siden anlægsarbejdets påbegyndelse i det væsentlige skyldes dette arbejde.

Selv om sagsøgte med forretningssted centralt i København må være forberedt på, at der vil kunne foregå ganske omfattende offentlige arbejder, uden at sagsøgte vil være berettiget til erstatning herfor, findes arbejdet med metroen, der i området ved sagsøgtes forretning var planlagt til at vare cirka 2 år, men hvis varighed nu skønnes at blive omkring 4 år, både med hensyn til intensitet og varighed at gå ud over, hvad sagsøgte er forpligtet til at tåle. Sagsøgeren er herefter erstatningspligtig over for sagsøgte.

§ 69 i lov om offentlige veje finder anvendelse ved nye vejanlæg og ved ombygning af bestående veje. Etableringen af den arbejdsplads, som har forårsaget ulemperne for sagsøgte, findes ikke at være omfattet af bestemmelsens ordlyd, og der er ikke i lov om Ørestaden § 16 henvist til denne bestemmelse, men alene til ekspropriationsloven, hvorfor der ikke i medfør af vejlovens § 69, stk. 2, ses at være grundlag for at begrænse erstatningsansvaret. Bestemmelsens analogi eller principperne i bestemmelsen kan heller ikke føre til en sådan begrænsning.

Herefter tages sagsøgtes påstande til følge, således at sagsøgte i det hele frifindes.