

OE2005.B-1898-04  
FED2005.101

***Butiksejer godtgjorde ikke, at han i anledning af årelange offentlige byggearbejder foran butikken havde krav på yderligere avancetabserstatning ud over den, som var udmålt af Taksationskommissionen. (Utrykt)***

3.1. Skadeopgørelse, tingsskade og anden formueskade

**Ø.L.D. af 24. august 2005. Sag: 5. afd., nr. B-1898-04**

(Knud Knudsen, Bloch Andersen, og Chr. Strøyer (kst.))

F Group A/S (adv. Christian Sinding)

mod

Ørestadselselskabet (adv. Jens Auken)

**Østre Landsrets dom**

Denne sag, der er anlagt den 30. juni 2004, vedrører spørgsmålet om, hvorvidt sagsøgeren, F Group A/S, der ved kendelse af 1. december 2003 afsagt af Taksationskommissionen for Sjælland m.v. (herefter Taksationskommissionen) fik tilkendt en erstatning på 1.300.000 kr., har fået fuld erstatning for et avancetab. Tabet opstod på grund af, at sagsøgte, Ørestadselskabet I/S, etablerede midlertidig byggeplads ud for sagsøgerens forretning i forbindelse med sagsøgtes anlæg af metrostation i Frederiksborggade ved Nørreport Station i København.

**Påstande**

Sagsøgeren har nedlagt påstand om, at sagsøgte til sagsøgeren skal betale 4.903.000 kr., subsidiært et af retten skønsmæssigt fastsat lavere beløb.

Sagsøgeren har påstået beløbene i den principale og subsidiære påstand forrentet med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats i henhold til rentelovens regler med et tillæg på 7%, fra sagens anlæg, til betaling sker.

Sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse.

Endvidere har sagsøgte nedlagt påstand om, at sagsøgeren tilpligtes til sagsøgte at betale 400.000 kr., subsidiært et efter Landsrettens skøn fastsat mindre beløb end 400.000 kr.

Sagsøgte har påstået beløbene i den selvstændigt nedlagte principale og subsidiære påstand forrentet med tillæg af sædvanlig procesrente fra 3. december 2004, til betaling sker.

Over for de af sagsøgte selvstændigt nedlagte påstande har sagsøgeren nedlagt påstand om frifindelse.

**Sagsfremstilling**

Sagsøgeren driver en butikskæde, som sælger underholdnings- og kommunikationselektronik, herunder en forretning i Frederiksborggade 15 i København (herefter forretningen), der er beliggende i lejede lokaler på hjørnet af Nørre Voldgade og Frederiksborggade umiddelbart over for Nørreport Station. Forretningen, der er i to plan henholdsvis i stuen og på 1. sal, blev etableret af Fredgaard Radio A/S i juni 1982. I juni 2001 blev Fredgaard Radio A/S fusioneret med FONA Gruppen A/S under navnet F Group A/S, der siden har sammenlagt Fredgaardkæden og FONA-kæden med FONA som det fortsættende kædenavn.

Sagsøgte blev stiftet i henhold til lov nr. 477 af 24. juni 1992 om Ørestaden m.v. og ejes af Københavns Kommune og staten. Efter lovens § 3, stk. 1, skal sagsøgte anlægge en letbane (i dag benævnt metroen) fra Ørestaden til Nørreport. Som led i dette anlægsprojekt blev der fra årsskiftet 1996/97 til oktober 2002 anlagt en metrostation i Frederiksborggade ved Nørreport Station, og der blev i denne forbindelse etableret en midlertidig arbejdsplads tæt på sagsøgerens forretningslokale.

delse etableret en midlertidig arbejdsplads tæt på sagsøgerens forretningslokale.

I forbindelse med etableringen af metroarbejdspladsen i Frederiksborggade foretog sagsøgte ikke egentlige ekspropriative indgreb i forhold til sagsøgerens lejemål, men ved kendelse af 22. november 1996 tilkendte Kommissarius for Statens Ekspropriationer på Øerne (herefter Ekspropriationskommissionen) sagsøgeren 10.000 kr. for ulemper som følge af den planlagte nære placering af arbejdspladsen foran forretningens udstillingsvinduer, herunder udgifter til ændret skiltning, information af kunder m.v.

Metroarbejdspladsen, der blev etableret som projekteret ved årsskiftet 1996/97, strakte sig i Nørre Voldgade ud for Frederiksborggade fra det nordlige hjørne til ca. 8 meter sydvest for det vestlige hjørne ved sagsøgerens forretning i en bredde af 8-9 meter. Frederiksborggade blev helt spærret for gennemkørende trafik, men der blev etableret en adgang for gående trafik ad fortovet i Nørre Voldgade ved det vestlige hjørne og videre ad en nyetableret passage (arkade) i Frederiksborggade med forbindelse til Israels Plads. Omkring arbejdspladsen blev der opsat et 2,7 meter højt plankeværk, som ud for de berørte ejendomme, herunder sagsøgerens forretning, var placeret ca. 2 meter fra facaden.

På grund af ledningsomlægninger som følge af anlægsarbejdet blev den midlertidige arbejdsplads i Nørre Voldgade i perioden fra februar til medio juni 1997 udvidet ca. 30 meter mod nordøst og ca. 12 meter mod sydvest. Dette bevirkede bl.a., at en stor del af forretningens facade på Nørre Voldgade i den nævnte periode på 4 1/2 måned var dækket af plankeværk.

Den 16. februar 1997 indgik sagsøgeren og sagsøgte forlig for Ekspropriationskommissionen om sagsøgtes betaling af 100.000 kr. til sagsøgeren for tab og ulemper som følge af den midlertidige udvidelse af arbejdspladsen, herunder udgifter til etablering af rullegitre.

Anlægsarbejderne, der efter den oprindelige tidsplan skulle være afsluttet ca. 1. januar 2000, blev forsinket, og den midlertidige arbejdsplads blev derfor opretholdt frem til oktober 2002. Metroen blev taget i drift den 19. oktober 2002.

Den 23. januar 2003 fremsatte sagsøgeren over for Ekspropriationskommissionen krav om erstatning af bl.a. avancetab grundet en betydelig omsætningsnedgang i anlægsperioden.

Ved Ekspropriationskommissionens kendelse af 16. april 2003 blev sagsøgeren tilkendt yderligere 900.000 kr. for samtlige tab og ulemper som følge af metroarbejdspladsen i Frederiksborggade. Ekspropriationskommissionen lagde ved afgørelsen bl.a. til grund, at den naboretlige tålegrænse var overskredet med hensyn til de ulemper og gener, som anlægsarbejderne havde medført, men kun for så vidt angik perioden fra 1. januar 2000 til oktober 2002. Derimod fandt Ekspropriationskommissionen ikke, at tålegrænsen ville være overskredet, hvis anlægsarbejderne var blevet afsluttet efter den oprindelige tidsplan. Ekspropriationskommissionen lagde bl.a. vægt på, at man med en placering som sagsøgerens forretning måtte være forberedt på, at der kan foregå omfattende arbejder på det offentlige vejareal, også i ganske lange perioder. Desuden tog Ekspropriationskommissionen hensyn til de fordele, som forretningen ville få på grund af den nære placering ved nedgangen til metrostationen. Ekspropriationskommissionen fastsatte erstatningen ud fra en skønsmæssig vurdering af lejemålets forringelse som følge af anlægsarbejderne i den periode, hvor arbejdet blev forsinket, svarende til 25% af nettohuslejen i den berørte periode.

Sagsøgeren indbragte Ekspropriationskommissionens afgørelse for Taksationskommissionen, der den 1. december 2003 afsagde kendelse i sagen. Af kendelsen fremgår bl.a. følgende:

»...

Ejeren ved advokat Christian Sinding har anført følgende:

**1. Taksationskommissionens brev**

Taksationskommissionen har i sit brev anmodet om en nærmere opgørelse af Fredgaards samlede erstatningskrav.

Fredgaard har i årene 1996/97 til 2001/02 oplevet en betydelig omsætningsnedgang i forhold til året 1995/96. Fredgaard gør gældende, at omsætningsnedgangen i det væsentlige skyldes den metroarbejdsplads, som var placeret ud for forretningen fra umiddelbart før årsskiftet 1996/1997 til oktober 2002. Opgørelsen af den omsætning, som Fredgaard ville have opnået, hvis ikke arbejdspladsen var blevet placeret ud for forretningen, er baseret på et indeks for branchens omsætningsudvikling (Danmarks Statistik). Branchens omsætningsudvikling er jævn igennem hele perioden, og Fredgaards omsætningsnedgang er

Tabt avance	11.004 tkr.
Fredgaard forretninger i Storkøbenhavn (beregnet som 14% svarende til Fredgaards markedsandel i området)	- 1.494 tkr.
Besparelser på personaleomkostninger	- 737 tkr.
Besparelser på transportudgifter	- 216 tkr.
Besparelser på kontorholdsudgifter	- 218 tkr.
Øgede markedsføringsudgifter til begrænsning af omsætningsnedgangen	41 tkr.
Udgifter til tilbageflytning af indgangsparti (anslået)	100 tkr.
I alt	8.480 tkr.

Subsidiært kræver Fredgaard en af taksationskommissionen skønsmæssig fastsat erstatning for avancetab og udgifter forbundet med at flytte forretningens indgangsparti tilbage til dets oprindelige placering.

Endelig kræver Fredgaard sine advokatombudsninger i forbindelse med sagen erstattet.

Det af taksationskommissionen tilkendte erstatningsbeløb kræves forrentet i overensstemmelse med principperne i ekspropriationsprocesslovens § 22.

Efter en drøftelse af sagen finder taksationskommissionen, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning bør forhøjes. Taksationskommissionen skal indledningsvis bemærke følgende om de principielle spørgsmål om adgangen til at kræve erstatning for udgifterne til flytning af indgangspartiet og om fradrag for (eventuelle) fordele ved anlægsprojektet:

#### Ad fradrag for fordele:

For så vidt angår spørgsmålet, om der skal tages hensyn til de fordele, som forretningen måtte få som følge af Metroen, har ekspropriationskommissionen anført, at der må tages hensyn hertil, uanset om også andre butikker måtte få denne fordel. Kommissionen har endvidere lagt til grund, at der faktisk er en sådan fordel. Det fremgår dog ikke af kommissionens kendelse, hvilket fradrag i erstatningen der er foretaget på dette grundlag, men kun, at det er indgået i den samlede vurdering af erstatningskravet. Ørestadsselskabet har i den forbindelse henvist til princippet i vejlovens § 51, stk. 2, men dette nævnes ikke i kendelsen, der heller ikke henviser til andet hjemmelsgrundlag. Det må således antages, at kommissionen er gået ud fra, at fradrag for generelle fordele ikke kræver særlig lovhjemmel.

Taksationskommissionen skal om hjemmelsspørgsmålet bemærke følgende:

Reglerne i vejloven, herunder § 51, stk. 2, om fradrag for fordele finder ikke anvendelse i denne sag, hvor hjemmelen til ekspropriation indeholdes i lov om Ørestaden § 16, der henviser til ekspropriationsprocesloven. Det er utvivlsomt, at specifikke fordele skal fradrages i erstatningen uden særlig lovhjemmel, men spørgsmålet er, om dette også gælder for generelle fordele. Dette spørgsmål blev indgående drøftet i den betænkning, der ligger til grund for ekspropriationsprocesloven, og det udtaltes heri om spørgsmålet (Betænkning nr. 330/1963 s. 46):

derfor ikke et udslag af generelt ugunstige markedskonjunkturer for branchen i perioden.

Fredgaard kræver erstatning for sit avancetab som følge af arbejdspladsens placering ud for forretningen. Endvidere kræver Fredgaard dækning for sine udgifter forbundet med at flytte forretningens indgangsparti tilbage til dets oprindelige placering.

Principalt kræver Fredgaard en erstatning på 8.480.000 kr. opgjort således:

»Adgangen til at foretage fradrag i erstatningen for indvundne fordele synes ved en umiddelbar betragtning rimelig, når spørgsmålet bedømmes isoleret i relation til den enkelte ejendom. Er der tale om generelle fordele, opnår andre ejendomme, som ikke berøres af ekspropriationerne til det pågældende anlæg eller den pågældende foranstaltning, imidlertid en lignende værdiforøgelse, og der synes ikke at kunne gives en rationel begrundelse for en sådan forskelsbehandling. Ønsker man, at de ejendomme, som får nytte af et givet anlæg, skal bidrage til dette, eller at den ved et anlæg eller en foranstaltning skabte værdiforøgelse af omliggende ejendomme helt eller delvis inddrages til fordel for samfundet som helhed, må den naturlige fremgangsmåde være at give særlige lovregler herom, gældende for alle de pågældende ejendomme.«

Kommissionen gik ikke ind for at indføre lovregler om fradrag for fordele i en almindelig ekspropriationslov og konkluderede herefter (betænkningen s. 47):

»Ved ekspropriationer, der omfattes af udkastet, vil fradrag for fordele derfor fremtidigt kun kunne foretages i det omfang, hvori det tør antages, at dette har kunnet ske uden særlig lovhjemmel, eller hvor en sådan måtte foreligge.«

Det må således antages, at meningen var, at der fremover alene skulle kunne foretages fradrag for specifikke fordele, hvilket netop ikke kræver særlig lovhjemmel, mens fradrag for generelle fordele forudsatte en særlig lovhjemmel. Kommissionen tog således afstand fra, at fradrag for generelle fordele skulle være det almindeligt gældende princip.

I overensstemmelse med betænkningen blev der ikke indføjet en særlig lovhjemmel - eller regulering i øvrigt - om fradrag for fordele i ekspropriationsprocesloven. Der er ikke i bemærkningerne til lovforslaget (jf. Folketingstidende 1963-64, tillæg A, spalte 785 ff) anført noget om spørgsmålet, men det ville - på baggrund af betænkningen - have været nærliggende enten at medtage en lovhjemmel eller at tage afstand fra betænkningen, dersom man havde ønsket, at der i videre omfang end anført i denne skulle kunne foretages fradrag for generelle fordele.

Også retspraksis må antages at bygge på det princip, at fradrag for generelle fordele kræver særlig hjemmel. I dommen UfR 1970.135 H gik et flertal af dommerne (4 af 7) ind for et fradrag for generelle fordele, men de henviste i den forbindelse udtrykkeligt til, at dette skete i medfør af reglen i den dagældende vejbestyrelseslovs § 26, stk. 2 (der er identisk med den gældende vejlovs § 51, stk. 2). Det fremgår tillige af højesteretsdommer Jørgen Trolles kommentar til dommen (UfR 1970 B s. 114-117), at det afgørende spørgsmål var, om denne regel

gav hjemmel til afkortning (også) for generelle fordele, og det er således også hermed forudsat, at et sådant fradrag må forudsætte særlig lov-hjemmel.

Det kunne indvendes, at der ikke er rimelig grund til at gøre forskel mellem de ekspropriationer, der følger vejloven, og dem, der følger ekspropriationsprocesloven. Dette er imidlertid lovgivningsmagtens problem. Det ville være blevet løst, hvis man i relation til kommunale ekspropriationer havde fulgt forslagene i betænkning nr. 595/1971, hvor der ikke foresloges optaget nogen bestemmelse om spørgsmålet, således at retsstillingen ville have været den samme som efter ekspropriationsprocesloven. I stedet valgte man imidlertid at overføre vejbestyrelseslovens regler om ekspropriation til vejloven (ved lov nr. 286/1972) uden særlige bemærkninger om spørgsmålet (jf. Folketingstidende 1971-72, tillæg A, spalte 1146), selv om den ovenfor nævnte dom var afsagt på det tidspunkt, ændringen gennemførtes. Også reglen i vejbestyrelsesloven var blot en gentagelse af den særlige hjemmel, som fandtes i tidligere lovgivning, jf. herved Betænkning nr. 117/1951 s. 83.

Det kan ikke antages at have betydning for spørgsmålet, om der er tale om erstatning for et egentligt ekspropriativt indgreb, eller om det drejer sig om erstatning for (midlertidige) ulemper på (overvejende) naboretligt grundlag. De ovenfor citerede udtalelser i Betænkning nr. 330/1963 har samme gyldighed i begge tilfælde.

Der er heller ikke i taksationspraksis grundlag for at indlægge en antagelse om, at generelle fordele skal eller kan fradrages. Tværtimod er en modsat opfattelse kommet til udtryk i en afgørelse vedrørende Forum (KFE 2000.236), der er blevet indbragt for domstolene; se også KFE 2000.264 og 2000.276.

Taksationskommissionen må herefter - indtil en domstol måtte udtale en anden opfattelse af retstilstanden - lægge til grund, at fradrag for generelle fordele forudsætter særlig lov-hjemmel, som ikke er til stede i nærværende sag.

Kommissionen skal i øvrigt bemærke, at den ikke kan tiltræde ekspropriationskommissionens bemærkning om, at der må antages at være en vis parallelitet mellem ulemper og fordele. Anlægsarbejderne ved Nørreport har ikke medført særlige ulemper for forretninger m.v. på Nørre Voldgades østlige side, men alligevel må disse antages at få samme fordele som følge af Metroen som forretninger på den vestlige side - dersom det overhovedet kan antages, at Metroen vil medføre sådanne fordele.

Taksationskommissionen skal herefter bemærke følgende om grundlaget for erstatningskravet og om erstatningsudmålingen:

Taksationskommissionen er enig med ekspropriationskommissionen i, at tålegrænsen må anses for at være overskredet i forhold til Fredgaard, først og fremmest på grund af varigheden af de ulemper, som anlægsarbejdet har medført for forretningen. Taksationskommissionen finder endvidere, at disse ulemper må antages at have medført en vis omsætningsnedgang og dermed et vist tab for Fredgaard, som derfor skal erstattes i det omfang, tabet skyldes ulemper, der ligger ud over tålegrænsen.

I vurderingen af, om ulemperne overskrider tålegrænsen, indgår både ulempernes varighed og deres intensitet. Ekspropriationskommissionen har lagt til grund, at det afgørende her er ulempernes varighed og ikke deres intensitet. Det blev endvidere antaget, at tålegrænsen ikke ville være overskredet, hvis anlægsarbejdet havde været færdigt til det oprindeligt planlagte tidspunkt (ca. 1. januar 2000), således at det kun er den efterfølgende periode (frem til oktober 2002), som overskrider tålegrænsen.

Taksationskommissionen finder, at denne grænsedragning forekommer ganske vilkårlig. Den tager heller ikke højde for, at anlægsarbejderne medførte mere intense ulemper i den første del af perioden (i 1997), hvilket synes at afspejle sig i, at omsætningsnedgangen var særligt stor i denne fase. Selv om ulemperne i denne fase, som kun

varede nogle måneder, isoleret set ikke ville overskride tålegrænsen, kan der efter taksationskommissionens opfattelse ikke bortses herfra ved den samlede vurdering af, om tålegrænsen er overskredet.

Erstatningen skal principielt omfatte ethvert tab, der kan henføres til de ulemper, som ligger ud over tålegrænsen. Der skal således ydes erstatning for en hertil svarende del af de avancerede tab, som kan henføres til en omsætningsnedgang, som må antages at være forårsaget af disse ulemper. Selvfølgelig princip kom til udtryk i UfR 1976.86 H (Lyngbyvejsagen) og i UfR 2002.1152 Ø (Ullerichs Konfektion). I den førstnævnte afgørelse afviste Højesteret dog at lægge de forretningsdrivendes beregninger over omsætningsnedgangen til grund for erstatningsfastsættelsen, fordi de ansås for at være »hypotetiske«. I den sidstnævnte afgørelse var der ikke krævet erstatning for omsætningsnedgang, men alene for værdiforringelse af lejemålet (i overensstemmelse med taksationskommissionens afgørelse, som ekspropriaten påstod stadfæstet).

Ekspropriationskommissionen har beregnet erstatningen som en vis andel af huslejudgiften. Denne beregningsmåde kan være hensigtsmæssig, hvis man finder, at omsætningstillene er behæftet med for stor usikkerhed. Metoden forudsætter dog, at man tidsfæster tålegrænsen præcist, hvilket som nævnt synes problematisk i dette tilfælde. Endvidere foreligger der ikke i denne sag den samme, særlige usikkerhed som i sagen om Matas, der skyldtes, at ulemperne ramte en nyåbnet forretning.

Ligesom i UfR 1976.86 H finder taksationskommissionen, at der må anlægges en vurdering af, hvor stor en del af omsætningsnedgangen, som skyldes ulemperne, og dernæst, hvor stor en andel heraf, der ligger ud over tålegrænsen. Begge vurderinger er behæftet med betydelig usikkerhed, og det er derfor - ligesom i den nævnte afgørelse - nødvendigt at anlægge et skøn. De omsætningstal, der danner grundlag for Fredgaards opgørelse af erstatningskravet, kan ikke lægges til grund. Tallene er præget af ret betydelige udsving; det er navnlig bemærkelsesværdigt, at der sker en nedgang på godt 25% fra 2000/01 til 2001/02, uden at der i denne periode er sket nogen ændringer i karakteren eller omfanget af de ulemper, som hidrørte fra anlægsarbejdet. Allerede dette forhold tyder således på, at også andre forhold har haft betydning for omsætningen. Hertil kommer, at Fredgaards opgørelse af tabet omfatter hele omsætningsnedgangen i anlægsperioden og dermed inkluderer ulemper, som under alle omstændigheder måtte tåles. Henvi-sningen til udviklingen i omsætning i perioden for branchen som helhed kan heller ikke tillægges afgørende betydning, da den omfatter meget forskelligartede forretninger. Der kunne således lægges større vægt på en sammenligning med udviklingen i omsætning for andre Fredgaard-butikker i den relevante periode, men der er ikke tilvejebragt oplysninger herom. På den anden side finder taksationskommissionen ikke, at der kan tages hensyn til oplysningerne om økonomiske problemer i den koncern, hvori Fredgaard nu indgår, da disse kan skyldes andre forhold, og da de kun omfatter den seneste del af anlægsperioden.

Taksationskommissionen finder på baggrund af ovenstående, at kun en mindre del af omsætningsnedgangen og det heraf følgende driftstab kan antages at skyldes ulemper fra anlægsarbejdet, som ligger ud over tålegrænsen. Som anført kan tålegrænsen ikke i dette tilfælde sættes til et bestemt tidspunkt, idet også ulemperne i den første del af anlægsperioden må indgå i den samlede vurdering. Taksationskommissionen finder derfor, at der ikke kan antages at være ydet fuldstændig erstatning for det relevante driftstab ved den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning, der kun omfattede perioden efter januar 2000. Hertil kommer, at der ved fastsættelsen af denne erstatning blev taget hensyn til de fordele, som Metroen antoges at ville tilføre forretningen, hvilket taksationskommissionen som anført ovenfor finder uhjemlet. Taksationskommissionen forhøjer derfor skønsmæssigt den tilkendte erstatning til 1.300.000 kr. for samtlige tab og ulemper som følge af metro-arbejdspladsen i Frederiksborggade.

Renter 3 1/4% p.a. fra den 1. januar 2000.

...«

Sagsøgeren har til brug for sagen udarbejdet en beregning af sit avancetab i den periode, anlægsarbejdet stod på. Opgørelsen er gengivet nedenfor:

	94/95	95/96	96/97	97/98	98/99	99/00	00/01	01/02	
Faktisk omsætning	30.640	32.856	20.603	20.790	23.977	25.808	28.141	21.779	
Indeks 1		100,0	62,7	63,3	73,0	78,5	85,6	66,3	
Avancesats	18,4	19,1	18,6	19,1	23,9	24,6	22,9	21,1	
NB, Nørrebro-gade	24.681	26.467	25.627	23.959	25.505	31.249	28.250	25.365	
VE, Vesterbro-gade	17.145	18.186	15.281	13.445	17.518	16.317	14.271	13.134	
BR, Frederiks-sundsvej	11.724	13.250	12.588	11.042	11.805	11.254	10.433	11.177	
AC, Amager Centret	41.241	46.629	39.692	46.541	47.256	46.811	43.897	39.396	
ST, Østerbro-gade	18.787	20.754	18.426	17.245	19.255	20.271	20.558	17.641	
	113.578	125.316	111.614	112.232	121.339	125.902	117.409	106.713	
Indeks 2		100	89,1	89,6	96,8	100,5	93,7	85,2	
Omsætning burde være									
(32.856 × indeks 2)			29.275	29.439	31.805	33.020	30.786	27.993	
Manglende omsætning			(8.672)	(8.649)	(7.828)	(7.212)	(2.645)	(6.214)	
Manglende avance			(1.613)	(1.652)	(1.871)	(1.774)	(606)	(1.311)	(8.827)

I opgørelsen er der i kolonnerne ud for »Faktisk omsætning« anført omsætningstal (i 1.000 kr.) for sagsøgerens forretning i Frederiksborggade 15 for hvert af regnskabsårene 1994/95 - 2001/02. Regnskabsåret strækker sig fra 1. oktober til 30. september.

Forretningens omsætningstal er i bilaget sammenholdt med tilsvarende omsætningstal i samme periode for fem andre Fredgaard-butikker i København, beliggende henholdsvis på Nørrebrogade, Vesterbrogade, Frederikssundsvej og Østerbrogade samt i Amager Centret.

Omsætningsnedgangen i den berørte forretning er beregnet ved at sammenholde omsætningen med den gennemsnitlige omsætning for de fem øvrige butikker i de enkelte regnskabsår. Den beregnede omsætningsnedgang er indsat i kolonnerne ud for rubrikken »Manglende omsætning«. Forretningens avancetab er beregnet ved at sammenholde sagsøgerens avancesats, der fremgår af kolonnerne ud for rubrikken »Avancesats«, med »Manglende omsætning«.

Om opgørelsen af sagsøgerens avancetab har PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v/statsautoriseret revisor Ole Jul Nielsen den 28. januar 2005 afgivet følgende erklæring:

»...

Vi har efter aftale foretaget en gennemgang af omsætningstal og avanceprocenter i vedhæftede Bilag 5 til stævning mod Ørestadsselskabet I/S for regnskabsårene 1994/95 - 2001/02 for butiksljemålet Fre-

deriksborggade 15, København K, de fem øvrige butikker, der anvendes som reference, samt den indre sammenhæng i bilaget.

Ledelsen i F Group A/S har ansvaret for opgørelsen. Vort ansvar er på grundlag af vor gennemgang at udtrykke en konklusion om de i bilaget oplyste talstørrelser for omsætning og avanceprocenter.

Erklæringen afgives alene til brug for selskabets stævning mod [Ørestadsselskabet] I/S vedrørende butiksljemålet Frederiksborggade 15, København K.

#### Det udførte arbejde

Vi har udført vort arbejde i overensstemmelse med danske revisionsstandarder for erklæringsopgaver med henblik på at opnå en høj grad af sikkerhed for, at de oplyste tal for omsætning og avanceprocenter ikke indeholder væsentlige fejlinformationer. Som led i vort arbejde har vi kontrolleret, at de i bilaget anførte tal for omsætning og avanceprocenter er i overensstemmelse med underliggende dokumentation i form af butikregnskaber. Vi har endvidere stikprøvevis kontrolleret sammenhængen af butikregnskaberne til de af os reviderede årsregnskaber for de enkelte regnskabsår. Vort arbejde har endvidere omfattet en efterregning af bilaget for at sikre den indre sammenhæng.

Selskabets butikregnskaber, som vi har anvendt som grundlag for vor konklusion, er udarbejdet løbende i de pågældende regnskabsår.

Udarbejdelse af butiksregnskaber er en integreret del af selskabets interne kontroller og anvendes som led i den økonomiske styring af driften, herunder aflønning af ledende butikspersonale.

Det er vor opfattelse, at det udførte arbejde giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

#### Konklusion

Avanceprocenten for 2001/02 er jf. butiksregnskabet 22,4% og ikke de anførte 21,1%.

Det er vor opfattelse, at bortset fra ovenstående korrektion til avanceprocenten i 2001/02, er omsætningstallene og avanceprocenterne i bilaget opgjort i overensstemmelse med selskabets butiksregnskaber og de af os reviderede årsregnskaber.«

Under sagen er der dokumenteret uddrag af artikler fra perioden oktober - november 2002 bragt i Børsen, Urban, Dansk Handelsblad, Uddelerbladet og MetroXpress om gunstige effekter af Metroens åbning for de handlende.

Endvidere er uddrag af artikler om økonomiske problemer i F Group A/S bragt i Børsen den 31. maj 2001, 22. februar, 16. maj og 26. august 2002, den 6. og 18. februar 2003 samt den 25. marts 2003 og en tilsvarende artikel bragt i Jyllands-Posten den 19. februar 2003 dokumenteret.

Herudover er der dokumenteret en fotoserie optaget i de første 4 1/2 måned af 1997, hvor ledningsarbejderne pågik, samt kort og tegninger over arbejdspladsens placering i forhold til sagsøgerens forretning.

Endelig er der under sagen dokumenteret uddrag af sagsøgerens årsregnskaber for perioden 1994/95 - 2001/02.

#### Forklaringer

Der er under sagen afgivet vidneforklaring af Arne Hansen, Mikael Drott, Rene Søborg og Jens Feldberg.

Arne Hansen har forklaret bl.a., at han fra 1989, indtil han gik på efterløn i 2002, var ansat hos sagsøgeren som butikschef, først i afdelingen i Magasin på Kongens Nytorv og fra 1. november 1997 i afdelingen i Frederiksborggade. Byggeriet gav anledning til mange gener for butikkens ansatte og kunder. Der var navnlig tale om støj- og støvgener. Der var generelt støj fra byggepladsen, men især i begyndelsen af byggeriet i 1997, da man bankede spunsvægge ned, støjede det meget. Kunderne klagede ofte over støjen fra metrobyggeriet. Der kom også meget støv fra udgravningsarbejdet. Forretningens ansatte gjorde et stort arbejde for at få forretningen til at fremtræde præsentabel. Der blev gjort rent fra morgen til aften. Kunderne svigtede, fordi forretningen blev gemt bag et højt plankeværk. Forretningen, der er en typisk strøgbutik, blev nærmest usynlig, og kundestrømmen blev stærkt reduceret, hvilket umiddelbart kunne aflæses i de månedlige omsætningsopgørelser. Butikken har traditionelt levet af togpassagererne, men disse kunder valgte at handle andre steder som følge af byggerodet. Forretningen forsøgte sig med en række tiltag for at øge omsætningen. Bl.a. promoverede forretningen Sony PlayStation 2 med flyers på Nørreport Station, og butikken specialiserede sig i salg af Homeoffice edb-løsninger, hvor kunderne typisk ikke er deciderede »strøgekunder«. På første sal blev der for at signalere forretningens tilstedeværelse opsat et stort reklamebanner i retning mod Nørreport Station og Kultorget, hvorfra butikken var blevet helt usynlig på grund af plankeværket om byggepladsen. Der blev også opsat reklamer på stationen. Personalets størrelse måtte tilpasses som følge af nedgangen i omsætningen, men det var ikke så enkelt, da butikken er i to etager og derfor er relativt personaletung. Omsætningsfremgangen fra 1999/00 til 2000/01 skyldes, at sagsøger samlede alle udgåede modeller fra computerfirmaet Apple i butikken på Nørre Voldgade og arrangerede udsalg. Dette udsalg skabte en omsætning på ca. 3,5 mio. kr., men med en stærkt reduceret avance. Den meget lave omsætning i 2001/02 skyldes, at forretningen var helt lukket ned i et par måneder. Han kan ikke pege på andre årsager til den faldende omsætning i perioden under metrobyggeriet end forretningens placering klods op ad byggepladsen. Budget og omsætning

blev brugt som styringsredskab, og de ledende medarbejdere fik bonus efter omsætningen.

Mikael Drott har forklaret bl.a., at han har været ansat hos Fredgaard siden 1987. Han var salgschef i byggeperioden og dermed med til at lægge budgetter og kontrollere omsætningstal for de enkelte butikker. Dette skete månedligt og kvartalsvis. Man måler også kundetilstrømningen i den enkelte butik med sensorer i indgangsdøren og beregner butikkens »htrate« forstøet som andelen af kundebesøg, der fører til salg og dermed omsætning for butikken. Kundetilstrømningen til forretningen i Frederiksborggade faldt til ca. 2/3 som følge af etableringen af byggepladsen. Der blev solgt ligeså godt til dem, der kom. Den betydelige omsætningsfremgang i regnskabsåret 1995/96 skyldtes den første store bølge af salg af mobiltelefoner i julen 1995. I 2000/01 samlede man udgåede modeller fra Apple Computer i butikken på Nørre Voldgade og solgte dem ud derfra til lave priser, hvilket afspejler sig i omsætningsfremgangen i det pågældende regnskabsår. Det første år af byggeperioden havde man fra koncernen meget fokus på forretningen, men da byggeriet gik ind i sit andet år indskrænkede man personalet, og styrkede forretningen med butikschefen fra afdelingen i Magasin på Kongens Nytorv. Det er generelt erfaringen, at kundestrømmen falder, når en forretning f.eks. bliver facaderenoveret, men der er tale om væsentligt kortere perioder end her, hvor byggeriet stod på i 5 år og 9 måneder. Butikken på Nørre Voldgade er i almindelighed meget afhængig af strøgekunder, men som følge af etableringen af metrobyggepladsen blev forretningen nærmest usynlig i gadebilledet, og kunderne udeblev. Omsætningsfaldet skyldes udelukkende byggeriet. Personalet gjorde mere for at skaffe omsætning, end der normalt ville være gjort. I dag er forretningen på vej til at genvinde tidligere omsætning. I forhold til i byggeperioden har man i dag udvidet sortimentet med musik og film, der er typiske strøgvarer. Metroen giver strøgekunder, men strøgekunderne var der også, før metrobyggeriet gik i gang. Butikken ligger lige over for Nørreport Station med S-tog og regionaltoget samt mange busforbindelser.

Rene Søborg har forklaret bl.a., at han er statsautoriseret revisor og ansat i PricewaterhouseCoopers. Han har siden 1989 været beskæftiget med revision af sagsøgerens årsregnskaber. Det er ham, som har forestået kontrollen af sagsøgerens erstatningsopgørelse, og det er ham, som har konciperet revisorerklæringen. Udover en fejl i en avanceprocent, som der er nærmere redegjort for i erklæringen, har PricewaterhouseCoopers ikke haft bemærkninger til sagsøgerens beregning af sit avancetab. Han har haft de relevante butiksregnskaber til rådighed, da han kontrollerede opgørelsen. Der udarbejdes særskilte omsætningsregnskaber for hver af kædens butikker.

Om fluktuationer mellem de enkelte regnskabsår er det bl.a. oplyst, at det meget betydelige julesalg af mobiltelefoner i 1995 indgår i omsætningen for regnskabsåret 1995/96. Stigningen i koncernens omsætning i 1998/99 skyldtes køb af den konkurrerende kæde Selandia, hvor man valgte at bibeholde de interessante butikker.

I 2000/01 fusionerede Fredgaard og Fona pr. 1. marts 2001. Da regnskabsåret strækker sig fra 1. oktober til 30. september, indgår Fona i årsregnskabet med 7 måneder. Samme år frasolgte man Super Radioforretningerne til EL-Giganten. Da Fona i flere år havde været økonomisk nødlidende, blev driftsresultatet negativt, idet der skulle foretages hensættelser og tilpasninger. I årsregnskabet for 2001/02 indgår Fona i alle 12 måneder. Selvom branchen i årene før fusionen var i fremgang, er der i de senere år sket en general afmatning med en nedgang på ca. 5%. Det slår igennem i årsregnskabet for 2002/03, hvor man var nødt til at foretage omfattende tilpasninger og hensættelser til tab samt at nedskrive finansielle poster på grund af ændrede afskrivninger.

Jens Feldberg har oplyst bl.a., at han er uddannet landinspektør i 1965. Han har siden 1991 hovedsageligt beskæftiget sig med ekspropriationssager, først som arealchef i Øresundsselskabet og siden 1995 i en tilsvarende stilling i Ørestadsselskabet. I sin egenskab af arealchef

har han deltaget i møder og forhandlinger om erstatninger i forbindelse med metrobyggeriet. I den konkrete sag indebar stationsbyggeriet fra årsskiftet 1996/97, at hele Frederiksborggade skulle graves op for at etablere selve »stationskassen«. For at sikre fodgængerpassagen fra Israels Plads til Nørreport Station blev der på vestsiden af Frederiksborggade langs Superbrugsens facade etableret en ca. 5 meter bred arkade. Dette skete ved ekspropriation. I relation til sagsøgerens forretning var der i de første 4 1/2 måned af byggeperioden ledningsarbejder, der bevirkede, at afdækningen dækkede en stor del af butiksfacaden på Nørre Voldgade. I denne periode var fodgængerovergangen til Nørreport Station nedlagt. I resten af byggeperioden var facaden mod Nørre Voldgade ikke afdækket af byggepladsens plankeværk. Dog dækkede byggepladsen lige akkurat hjørnet af Nørre Voldgade og Frederiksborggade. Der blev opsat et banner, som viste, at der var etableret en arkade til Israels Plads. Endvidere var der passage for fodgængere på tværs af Frederiksborggade. Der var således meget fodgængertrafik, der blev ledt lige hen til sagsøgerens forretning. Der var også adgang for leverandører. Til sammenligning havde sagsøgerens naboforretning, Superbrugsen, langt ringere forhold, idet denne forretning måtte flytte sin indgang fra Frederiksborggade, hvor et areal til arkaden blev eksproprieret, til Nørre Voldgade ved siden af sagsøgerens indgang.

De negative konsekvenser i byggefasen må holdes op mod de betydelige fordele, som er forbundet med en beliggenhed i umiddelbar nærhed af metrostationen på Nørreport. I dag anvendes metrostationen på Nørreport af ca. 50.000 passagerer i døgnet. Passagertallet måles af sensorer. Togene kører i myldretiden med en frekvens på et minut og hvert tredje minut uden for myldretiderne. Endvidere kører metroen hele natten hvert kvarter. Ca. 15.000 passagerer forlader dagligt metroen via trappeanlægget i Frederiksborggade tæt på sagsøgerens forretning. Publikum er generelt meget tilfreds med metroen, hvilket bl.a. afspejler sig i ejendomsannoncer, der slår på beliggenhed nær metrostrækningerne. Også de forretningsdrivende er meget tilfredse med en beliggenhed umiddelbart ved metrostationen. Således ønskede forretningerne på den østlige side af Frederiksborggade i nr. 18, 20 og 22 alle at bevare deres lejemål, selvom de fleste af disse butikker var nødt til at lukke ned i byggeperioden. Disse butikker åbnede igen efter metroens færdiggørelse.

Den del af metroen, som er i drift i dag, har kostet ca. 10 mia. kr. at anlægge. De samlede erstatninger for arealafståelser og ulempe i forbindelse med metrobyggeriet har beløbet sig til 100 mio. kr., heraf 30 mio. kr. til anlæg på Amager, hvor metroen kom op af jorden.

### Procedure

Sagsøgeren har gjort gældende, at den arbejdsplads, som sagsøgte etablerede ud for sagsøgerens forretning i forbindelse med sagsøgtes anlæg af en Metrostation i Frederiksborggade ved Nørreport Station, medførte en væsentlig nedgang i forretningens omsætning i anlægsperioden, at kravet til bevis for årsagssammenhæng mellem en forretnings konstaterede omsætningsnedgang og et nærliggende anlægsarbejde er lempeligt, og at årsagssammenhængen i nærværende sag mellem forretnings omsætningsnedgang og arbejdspladsens etablering er dokumenteret ved de fremlagte omsætningstal, der er attesteret af statsautoriseret revisor Ole Jul Nielsen.

Vedrørende spørgsmålet om overskridelse af den naboretlige tålegrænse er det gjort gældende, at arbejdspladsen, der blev etableret ved årsskiftet 1996/97 og oprindeligt skulle have været ryddet igen ca. 1. januar 2000, først blev ryddet i oktober 2002 efter 5 år og 9 måneder. I en periode på ca. 5 måneder blev arbejdspladsen udvidet væsentligt i forhold til, hvad der oprindeligt var forudsat. Denne udvidelse betød, at plankeværket omkring arbejdspladsen skjulte forretningens facade mod Frederiksborggade bortset fra passagen langs plankeværket, og at forretningens facade var skjult fra færdselsretningen på den side af

Nørre Voldgade, hvor forretningen er beliggende, og fra gågadeområdet på den modsatte side af Nørre Voldgade, som dokumenteret ved det fremlagte billedmateriale. Adgangsforholdene til forretningen var væsentligt begrænset i den periode, arbejdspladsen var udvidet, idet der i Nørre Voldgade alene var adgang til forretningen via passagen langs plankeværket mod færdselsretningen. Der var ingen passagemulighed for gående trafik uden om arbejdspladsen fra fortovet i Nørre Voldgade ved arbejdspladsens nordlige hjørne til fortovet i Nørre Voldgade ved arbejdspladsens vestlige hjørne, og fra Frederiksborggade var der alene adgang til forretningen fra Israels Plads via passagen langs plankeværket. Arbejdspladsen afskar også efter, at den var blevet bragt tilbage til dens oprindelige udstrækning, i væsentligt omfang synligheden af og adgangen til forretningen. Synlighed og beliggenhed i forhold til al trafik er af afgørende betydning for en forretning som sagsøgerens, idet ca. halvdelen af forretningens kunder er spontane kunder, såkaldte strøgkunder. Etablering af arbejdspladsen medførte en øjeblikkelig omsætningsnedgang for sagsøgerens forretning på ca. 40%, og den omsætningsnedgang, som arbejdspladsen forårsagede i anlægsperioden, bevirkede, at sagsøgerens forretning fik et samlet avancetab på 6.203.000 kr. i anlægsperioden. Som følge af disse omstændigheder blev den naboretlige tålegrænse for gener og ulemper ved anlægsarbejdet overskredet både med hensyn til varighed, intensitet og størrelsen af det lidte tab, og sagsøgte er derfor erstatningspligtig over for sagsøgeren.

Vedrørende erstatningsudmålingen er det gjort gældende, at den naboretlige tålegrænse indebærer, at en forretning, der udsættes for gener og ulemper ved placeringen af en midlertidig arbejdsplads ud for forretningen, indtil et vist tidspunkt må tåle sådanne gener og ulemper uden at være berettiget til nogen erstatning herfor, men at en sådan forretning, når tålegrænsen i tidsmæssig henseende er overskredet, er berettiget til fuld erstatning for det tab, som kan henføres til disse gener og ulemper. Erstatningen skal derfor fastsættes således, at sagsøgeren får fuld erstatning for den omsætningsnedgang og dermed det avancetab, som kan henføres til de gener og ulemper, som ligger ud over den naboretlige tålegrænse. Sagsøgeren har med den tilkendte erstatning på 1.300.000 kr. og et samlet avancetab i anlægsperioden på 6.203.000 kr. ikke fået fuld erstatning. Sagsøgerens erstatning skal udmåles på baggrund af de omsætningstal, der er fremlagt og attesteret af statsautoriseret revisor Ole Jul Nielsen ved den fremlagte erklæring.

Endelig er det gjort gældende, at sagsøgte har bevisbyrden for, at der er fordele ved forretningens beliggenhed tæt på metrostationen, og at sagsøgte ikke har løftet denne bevisbyrde. Fradrag for generelle fordele forudsætter under alle omstændigheder særlig lovhjælp, som ikke findes.

Sagsøgte har gjort gældende, at sagsøgeren som alle andre i bymæssig bebyggelse må være forberedt på, at der vil kunne foregå omfattende bygge- og anlægsarbejder, som vil indebære besværliggørelse af adgangsforhold og medføre gener i form af støj og anden forurening. Der kan være tale om arbejder til mange forskellige formål, f.eks. byggeri, vejudvidelse, vejvedligeholdelse, etablering af naturgas og fjernvarmeledninger og ledningsrenovering. Ikke sjældent vil sådanne bygge- og anlægsarbejder ligge i forlængelse af hinanden, således at de vil kunne strække sig over ganske lange perioder på samme sted.

Sagsøgte bestrider helt generelt, at den midlertidige metroarbejdsplads i forhold til sagsøgeren har medført helt ekstraordinære gener og ulemper, der både med hensyn til varighed og intensitet går ud over, hvad sagsøgeren med en forretning med den omhandlede beliggenhed må være forberedt på at skulle tåle. Sagsøgte nedlagde både over for Ekspropriationskommissionen og for Taksationskommissionen påstand om, at sagsøgeren ikke har krav på erstatning. Dette er fortsat sagsøgtes synspunkt. Ekspropriationskommissionen fastsatte erstatningen til 900.000 kr. Sagsøgte har accepteret, at sagsøgeren modtager dette beløb i erstatning, uanset at sagsøgte ikke mener, at sagsøgeren er berettiget

hertil. Taksationskommissionen forhøjede erstatningen til 1,3 mio. kr., hvilket beløb er udbetalt til sagsøgeren. Sagsøgte gør gældende, at denne forhøjelse er uberettiget, hvorfor sagsøgte kræver beløbet på 400.000 kr. tilbagebetalt i overensstemmelse med de af sagsøgte selvstændigt nedlagte påstande.

Sagsøgte har gjort gældende, at der ved den retlige vurdering af sagen skal tages hensyn til, at kun en mindre del af sagsøgerens forretningsfacade primært mod Frederiksborggade har været mindre synlig som følge af arbejdspladshegnet, mens resten af forretningens facade på Nørrevold har været synlig i hele anlægsperioden. Endvidere har der været god afstand mellem forretningen og arbejdspladshegnet, og forretningens direkte adgangsforhold er ikke blevet ændret som følge af arbejdspladsen. Der har været mulighed for kørsel til og fra forretningen, herunder vareleveringer, og hovedparten af den gående trafik fra Nørreport til Israels Plads er ikke blevet ledt væk fra forretningen, men er ligefrem blevet kanaliseret direkte forbi forretningen via den arkade, der blev etableret af sagsøgte.

Endvidere har sagsøgte gjort gældende, at forretningen kan sammenlignes ikke blot med mange andre tilsvarende forretninger, der har været berørt af metroanlægsarbejderne ved anlæg af Nørreport Metrostation, men også metroanlægsarbejder andre steder. Denne sammenligning viser, at sagsøgeren har opnået et bedre resultat end en lang række forretninger, som ikke har fået så gunstig en behandling af de takserende myndigheder som sagsøgeren. En gennemgang af disse sager viser, at sagsøgeren ikke har krav på erstatning overhovedet, og at erstatningen på 900.000 kr., som sagsøgte valgte at acceptere, under alle omstændigheder rigeligt dækker ethvert erstatningskrav, sagsøgeren måtte have. Sagsøgte bestrider, at sagsøgeren har krav på at modtage erstatning på yderligere 4.903.000 kr. udover den modtagne erstatning på 1.300.000 kr., af hvilket beløb, som det fremgår af sagsøgtes påstand, sagsøgte kræver 400.000 kr. tilbagebetalt, ligesom sagsøgte ikke kan tiltræde sagsøgerens beregningsmetode for det påståede erstatningskrav.

Flere forretningsdrivende har fremsat krav om erstatning for omsætningsnedgang som følge af generne forbundet med anlæg af Metroen. Efter gældende lovgivning samt rets- og taksationspraksis er der ikke grundlag for at fastsætte en erstatning ud fra brugerens forventninger til indtjeningen og ud fra en forudsætning om, at erstatningen skal fastsættes, som om der ikke har været nogen anlægsarbejder og arbejdsplads i nærheden af forretningen. En eventuel erstatning bør fastsættes ud fra en vurdering af den forringelse af lejemålet, som arbejdspladsen indebærer. De erstatninger, der helt generelt er blevet givet til alle forretningsdrivende, der har modtaget erstatning, er på dette grundlag fastsat som en nærmere procentdel af huslejen eksklusiv driftsomkostninger. Hvis sagsøgeren alligevel måtte have krav på yderligere erstatning, har sagsøgeren i så fald alene krav på et mindre skønsmæssigt fastsat månedligt beløb i en del af den periode, arbejdspladsen har eksisteret, og der skal ved fastsættelsen af dette månedlige beløb tages udgangspunkt i en vurdering af nedgangen af det lejedes værdi i perioden. Sagsøgeren har først krav på et sådant månedligt beløb, når den naboretlige tålegrænse er overskredet, hvilket i overensstemmelse med Ekspropriationskommissionens praksis for en lang række af de sager, der har været behandlet vedrørende metroanlægsarbejderne ved Nørreport Station, tidligst kan være den 1. januar 2000.

Sagsøgeren har ikke dokumenteret, at forretningens omsætningsnedgang skyldes den midlertidige arbejdsplads. Tværtimod er der tale om, at sagsøgerens mange forretninger i den relevante periode havde endog særdeles store tab på at drive forretning. Sagsøgerens omsætningsnedgang kan kun tillægges den betydning for sagsøgerens erstatningskrav, som Ekspropriationskommissionen og Taksationskommissionen har lagt til grund.

Sagsøgeren har enhver bevisbyrde vedrørende sagsøgerens påståede erstatningskrav. Det gælder både, hvad angår berettigelse som størrelse. Sagsøgeren kan ikke løfte denne bevisbyrde. Der er i nærværende sag

ikke foretaget syn og skøn, og selv om syn og skøn ikke er et tilstrækkeligt bevismiddel, er det som alt overvejende hovedregel et nødvendigt bevismiddel for at få erstatningen for ekspropriation forhøjet. Hvis sagsøgerens omsætningstal alligevel måtte blive tillagt betydning ved opgørelse af sagsøgerens erstatningskrav, skal det tillægges væsentlig betydning, at sagsøgeren i den relevante periode har lidt endog særdeles store økonomiske tab på drift af sine forretninger, og at dette forhold under alle omstændigheder ikke kan føre til, at erstatningen overstiger et beløb på 900.000 kr. Sagsøgeren har ikke krav på at få dækket mere end den del af sagsøgerens tab, der kan henføres til tålegrænsens overskridelse. Sagsøgeren har ved nedlæggelse af sin erstatningspåstand overhovedet ikke taget hensyn hertil.

Sagsøgerens tab, i det omfang omsætningsnedgang overhovedet kan tillægges betydning ved den naboretlige erstatningsfastsættelse, skal opgøres på grundlag af officielle og kendte oplysninger om sagsøgerens økonomiske udvikling og ikke en opgørelse sagsøgeren efter kommissionsbehandlingen har konstrueret til brug for retssagen. Dette synspunkt gælder, uanset om sagsøgeren har fået en statsautoriseret revisor til at skrive under på opgørelsen eller ej.

Herudover gør sagsøgte gældende, at ethvert erstatningskrav, sagsøgeren måtte have mod sagsøgte, under alle omstændigheder er dækket af betalingen af beløbet på 900.000 kr.

Til støtte for sin selvstændigt nedlagte principale og subsidiære påstand har sagsøgte gjort gældende, at sagsøgtes anlæg af metrostation lige op ad sagsøgerens forretning i Frederiksborggade har tilført forretningen betydelige fordele, og at sagsøgte kan foretage fradrag for disse fordele i en eventuel erstatning til sagsøgeren. Ekspropriationskommissionen mente, at der kunne foretages fradrag for sådanne fordele, mens Taksationskommissionens opfattelse var, at også fradrag for fordele i naboretlige tilfælde kræver særlig lovhjemmel, og da sådan lovhjemmel ikke findes, kan fradraget ikke foretages. Taksationskommissionen forhøjede herefter erstatningen med et beløb på 400.000 kr., som sagsøgte kræver tilbagebetalt. Taksationskommissionens synspunkt er forkert, primært fordi al naboret er baseret på retspraksis og derved er dommerskabt, hvorfor det direkte er forkert af Taksationskommissionen at kræve særlig lovhjemmel for denne erstatningsregel. Ingen naboretlige erstatningsregler er således fastlagt gennem lovgivning, heller ikke den almindelige erstatningsregel efter dansk ret, at en skadelidt ikke har krav på at få dækket mere end sit tab, hvoraf reglen om fradrag for fordele flyder. Det er på baggrund af denne fejlagtige retsanvendelse af de naboretlige regler på dette punkt fra Taksationskommissionens side, at sagsøgte kræver beløbet på 400.000 kr. tilbagebetalt.

### Landsrettens begrundelse og resultat

Der er mellem parterne enighed om, at sagen skal bedømmes efter naboretlige regler.

Det er ubestridt, at sagsøgerens forretning i Frederiksborggade har haft en betydelig omsætningsnedgang i den periode, hvor sagsøgte anlagde metrostation.

Retten finder, at sagsøgeren med et forretningssted centralt beliggende i København i umiddelbar nærhed af Nørreport Station må være forberedt på, at der vil kunne foregå ganske omfattende offentlige arbejder, uden at sagsøgeren af den grund vil være berettiget til erstatning for eventuelt avancetab.

Arbejdet med at anlægge metrostationen var i området ved sagsøgerens forretning planlagt til at skulle vare i ca. 3 år, men kom til at strække sig over en periode på 5 år og 9 måneder. Anlægsarbejdet går efter rettens opfattelse både med hensyn til byggeperiodens varighed og arbejdets intensitet, herunder navnlig i de 4-5 første måneder af anlægsperioden, ud over, hvad sagsøgeren er forpligtet til at måtte tåle. Sagsøgte er derfor erstatningspligtig for en del af det avancetab, som sagsøgeren måtte have lidt som følge af byggeriet af metrostationen.

Til belysning af sit avancetab i forbindelse med metrobyggeriet har sagsøgeren foretaget beregninger ved at sammenligne omsætningen i den berørte forretning med omsætningen i fem andre af sagsøgerens butikker i København i perioden før, under og efter anlægsarbejdet. Derimod har sagsøgeren ikke foranlediget udmeldt syn og skøn, således at også andre faktorer til belysning af avancetabets størrelse kunne være inddraget i sagen.

Efter bevisførelsen må det lægges til grund, at sagsøgerens forretning med dens placering i to plan mod Nørre Voldgade, herunder også henset til den ændrede skiltning og opsætningen af et banner med forretningsnavn på 1. sal, ikke har været fuldstændig forsvundet fra gadebilledet i retning mod Nørreport Station og Kultorvet. Endvidere har afspærringen af trafikken i Frederiksborggade og etableringen af arkaden langs gadens vestlige side bevirket, at al gående trafik mellem Nørreport Station og Israels Plads er blevet ledt lige forbi sagsøgerens forretning i byggeperioden.

På den baggrund, og henset til den begrænsede periode, hvor større dele af forretningens facade mod Nørre Voldgade var dækket af byggepladsen i retning mod Nørreport Station og Kultorvet, finder retten ikke, at sagsøgeren med sin beregning af avancetabet suppleret med revisorerklæringen har godtgjort at have lidt et avancetab, der kan føre til større erstatning end skønnet af Taksationskommissionen.

Efter bevisførelsen findes det ikke godtgjort, at der har været en sådan nær sammenhæng mellem etablering af en metrostation i Frederiksborggade og den fordel, sagsøgerens butik måtte have fået herved, at der på dette grundlag skal ske en reduktion i den af Taksationskommissionen udmålte erstatning.

Retten tiltræder derfor den af Taksationskommissionen skønsmæssigt udmålte erstatning.

Det nedenfor fastsatte omkostningsbeløb udgør dækning af udgifter til advokat.

**Thi kendes for ret:**

Sagsøgte, Ørestadsselskabet I/S, frifindes.

Sagsøgeren, F Group A/S, frifindes for de af sagsøgte nedlagte påstande til selvstændig dom.

Sagsøgeren skal inden 14 dage til sagsøgte betale 200.000 kr. i sagsomkostninger.