

TK2012.Ta I 2/12
MAD 2012.2861

Midlertidige ulemper i 20 måneder ved anlæg af metrocityring gav ikke restaurant ved Kongens Nytorv krav på ulempeerstatning, da den naboretlige tålegrænse ikke fandtes overskredet, og der var fornøden adgang til offentlig vej i byggeperioden.

1.1.8 Trafikanlæg og anden infrastruktur 4.2.2 Naboretligt ansvar offentlige anlæg

Sagen angik midlertidige ulemper i forbindelse med etablering af metrocityringen for en restaurant, der lå ud til Kongens Nytorv. Ulemperne forårsaget af anlægsarbejderne varede 20 måneder, hvor der udover støj og andre nærhedsgener var tale om, at adgangsforholdene var besværlige og synligheden nedsat. Desuden var mulighederne for udeservering nedsat. Ejeren af restauranten krævede erstatning for ulemperne, som han påstod havde medført fald i omsætningen og driftstab. Anlægsmyndigheden afviste kravet, hvorefter sagen blev indbragt for ekspropriationskommissionen, der fandt, at restauranten havde haft fornøden adgang til offentlig vej i anlægsperioden, jf. princippet i vejloven § 69, stk. 2, og at de midlertidige ulemper ikke oversteg den naboretlige tålegrænse. Ejeren af restauranten indbragte sagen for taksationskommissionen og gjorde gældende, at adgangsforholdene havde været væsentligt forringede i anlægsperioden, og at ulemperne i øvrigt oversteg det acceptable, hvilket havde forårsaget et driftstab på ca. 1,25 mio. kr. Anlægsmyndigheden påstod stadfæstelse. Taksationskommissionen fandt, at adgang via gangbro, spærring af en indgang i perioder samt midlertidige blokeringer af indgange pga. entreprenormaskiner ikke var tilstrækkeligt til at antage, at restauranten havde været afskåret fra fornøden adgang til offentlig vej i anlægsperioden, jf. princippet i vejloven § 69, stk. 2. Endvidere afviste taksationskommissionen, at ulemperne i øvrigt oversteg den naboretlige tålegrænse, da man som nabo til en central plads i København, som tillige er et trafikknudepunkt, må forvente betydelige ulemper. Herefter blev erstatningskravet afvist.

Taksationskommissionen for Sjælland m.v.. Kendelse afsagt den 3. oktober 2012 i sag nr. Ta I 2/12

*Hviids Vinstue v/Per Møller
mod
Metroselskabet I/S*

Til stede ved Taksationskommissionens behandling af sagen var formanden professor, dr. jur. Peter Mortensen, administrator Frank S. Jørgensen, gårdejer Karl Frandsen, tilsynsleder Jimmy Jørgensen, landinspektør Erling Rørdam.

Som bistand for kommissionen mødte den ledende landinspektør Søren Kjerside Hansen.

Protokollen førtes af formanden.

Ejeren Per Møller mødte sammen med advokat Anders Hvass.

For Metsroselskabet I/S mødte projektleder Christine Hammer, projektleder Henrik Weiersøe Jensen, tilsynsleder Jimmy Jørgensen, landinspektør Jesper Jørgensen og advokat Hanne Mølbeck fra Bech-Bruun.

Følgende passeredes:

Der fremlagdes:

- Udskrift af Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol, 11. hæfte, vedrørende ekspropriationsforretningen den 30. september 2009.
- Udskrift af Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol, 81. hæfte, supplerende besigtigelsesforretning og ekspropriation den 29. august 2011,
- Udskrift af Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol, 89. hæfte, møde den 12. januar 2012.
- Udskrift af Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol, 96. hæfte, med protokoltilførsel med kendelse af 30. marts 2012.
- Skrivelser af 4. januar, 15. februar, 27. april, x. juli og 21. september 2011 samt 3. januar 2012 fra ejeren til Kommissarius.
- Breve af 19. august 2010 samt 14. og 17. februar 2011 med bilag fra advokat Jens Auken (Metroselskabet I/S) til Kommissarius.
- Brev af 24. april 2012 fra advokat Anders Hvass til Kommissarius.
- Brev af 20. september 2012 med fotos fra advokat Anders Hvass.
- Brev af 25. september 2012 med bilag fra advokat Hanne Mølbeck.

Under taksationsforretningen fremlagde advokat Anders Hvass yderligere brev af 3. oktober 2012 vedrørende honorar for sagkyndig bistand,

Taksationskommissionen besigtigede lokalerne i Hviids Vinstue, Kongens Nytorv 19, kld., samt arealerne uden for på Kongens Nytorv og i Lille Kongensgade og fik forelagt sagen. Forretningen fortsatte kl. 13.00 med procedure i "Buen", Vester Farimagsgade 6. Proceduren blev indledt med Metsroselskabets gennemgang af anlægsarbejdets forløb. Taksationskommissionen fik endvidere forelagt fotos taget tunder anlægsarbejdet.

Ekspropriationskommissionens kendelse af 30. marts 2012

Ved ekspropriationsforretningen den 30. september 2009 blev der eksproprieret til ledningsomlægninger og arkæologiske udgravninger i lille Kongensgade og på Kongens Nytorv, bl.a. ud for Hviids Vinstue, samt til fundamentforstærkning på hovedejendommen (lb-nr. Kgn-003) på grund af de arkæologiske udgravninger tæt ved bygningens fundament. Arbejderne var planlagt til at foregå i perioden fra 1. oktober 2009-31. maj 2011 (lille Kongensgade) og fra 1. januar 2010 til 31. maj 2011 (Kgs. Nytorv). Arbejderne har samlet set haft en varighed på 20 mdr. (fra ca. 1. januar 2010 til ca. 1. september 2011).

Ved ekspropriationsforretningen den 12. januar 2012 behandlede Ekspropriationskommissionen et erstatningskrav rejst af ejeren Per Møller vedrørende driftstab som følge af de anførte arbejder. Da det ikke var muligt at opnå en forligsmæssig løsning, afsagde Ekspropriationskommissionen følgende kendelse (96. hæfte, side 684-686):

"Restauratør Per Møller (Hviids Vinstue) har ved mail af 3. januar 2012 med bilag fremsat krav om erstatning i forbindelse med de arkæologiske udgravninger og ledningsarbejder m.v. i forbindelse med etableringen af den nye metrostation ved Kongens Nytorv. Erstatningskravet er anført til at vedrøre gener fra arbejder i perioden fra ca. 1/1-2010 til ca. 30/6-2011 (ca. 18. mdr.). Erstatningskravet er opgjort til 1.245.752 kr. jf. opgørelse af 3. januar 2012 fra statsautoriseret revisor Nielsen & Christensen.

Per Møller har til støtte for sin påstand bl.a. anført, at der i det meste af perioden har været en gangbro på ca. 4 m til hovedindgangen, og at der også i en periode på ca. 2 mdr. var etableret gangbro til sideindgangen fra Lille Kongensgade. På et tidspunkt måtte gæsterne igennem en slags "arkade" for at komme til hovedindgangen. Tillige har selve bygningen været berørt, idet den er blevet understøbt. Udeserveringen er blevet vanskeliggjort på grund af betonkanoner, larm m.v. Der har været opsat hegn m.v. så man næsten ikke har kunnet se restauranten.

“Stamkunderne” er måske nok blevet, men andre gæster, herunder strøgkunder og turister er gået udenom. Nogle har endda troet, at der var lukket. Hviids Vinstue har gjort alt, hvad de kunne for at opretholde forretningen i fuld drift, men har måttet konstatere, at det ikke har været muligt at fastholde kundetilstrømningen, hvilket har medført et stort driftstab. Det er første gang i 30 år, at Hviids Vinstue har givet underskud. Per Møller har endvidere anført, at det ikke kan passe, at en periode som den anførte på ca. halvandet år kan kaldes for arbejder af “kortere varighed”. Sagen bør også ses i lyset af, at Hviids Vinstue tidligere har været hårdt ramt af anlægsarbejder i forbindelse med etableringen af den eksisterende metrostation på Kongens Nytorv.

Per Møller har som dokumentation for ovennævnte erstatningspåstand ved brev af 23. juli 2010 til kommissarius fremsendt tabsopgørelse for 1. halvår 2010, hvor omsætningen er opgjort pr. måned og sammenholdt med omsætningen i samme periode i 2009. Nedgang i indtjening for 1. halvår 2010 er opgjort til 394.127 kr.

Per Møller har endvidere ved brev af 4. januar 2011 ligeledes fremsendt en tabsopgørelse for hele 2010, hvoraf tillige fremgår en opgørelse over omsætningen opgjort pr. måned for 2. halvår 2010 sammenholdt med samme periode i 2009. Nedgang i indtjening for 2. halvår 2010 er opgjort til 529.326 kr. For hele 2010 er nedgangen i indtjening således opgjort til 923.453 kr.

Endelig har Per Møller pr. 1. juli 2011 fremsendt en tabsopgørelse for 1. halvår 2011, hvor omsætningen ligeledes er opgjort pr. måned og sammenholdt med omsætningen i samme periode for henholdsvis 2009 og 2010. Nedgangen i indtjening for 1. halvår 2011 er opgjort til 341.685 kr. Det samlede tab for perioden 1/1-2010-30/6-2011 er herefter opgjort til 1.265.138 kr., der dog siden er korrigeret til 1.245.752 kr., jf. ovennævnte revisoropgørelse.

Per Møller har i tilknytning til det fremsendte erstatningskrav medsendt billedmateriale fra de pågældende arbejder, som dokumentation for de store gener, som Hviids Vinstue har været udsat for i perioden.

På forespørgsel fra kommissionen har Per Møller oplyst, at der ikke har været særlige problemer med varelevering og varehåndtering, da varerne stort set har kunnet leveres som normalt gennem en port længere oppe i Lille Kongensgade.

Metroselskabet har ved mail af 14. februar 2011 og ved forretningen d. 12. januar 2012 anført, at man ikke finder, at restauratør Per Møller har krav på erstatning på det foreliggende grundlag.

Arbejderne i Lille Kongensgade og på Kongens Nytorv er foregået i en samlet periode på ca. 20 mdr. (fra 1. januar 2010 til 1. september 2011). Det er dog vigtigt at bemærke, at Hviids Vinstue kun kan have været mærkbart generet af arbejderne i ca. 13 mdr. (fra 1. januar 2010 til ca. 1. februar 2011).

Metroselskabet har understreget, at der i hele perioden med arkæologiske udgravninger, ledningsarbejder m.v. har været opretholdt gående adgang for medarbejdere og gæster til hovedindgangen, og på nær nogle enkelte dage også til indgangen fra Lille Kongensgade. At den ene indgang fra Lille Kongensgade i en kort periode har været spærret, har ikke været afgørende, da gæster og medarbejdere altså fortsat har kunnet benytte hovedindgangen. Som det fremgår af sagen, har der ikke været problemer med varelevering og varehåndtering. Restaurationen har således kunnet holdes i drift i hele perioden.

Metroselskabet finder på baggrund af ovennævnte betragtninger, at der har været fornøden vejadgang i hele perioden, jf. princippet i vejlovens § 69, stk. 2. For så vidt angår spørgsmålet om synlighed m.v. er der så vidt muligt benyttet trådhegn til afgrænsning/afskærmning af arbejdspladsen. Restaurationen har været synlig hele tiden, dog i perioder med nedsat synlighed. Metroselskabet har understreget, at der er tale om “lettere anlægsarbejder”, og at der er benyttet forholdsvis små maskiner m.v. Udeserveringen er efter ønske fra Per Møller så vidt det var muligt blevet opretholdt på et begrænset areal. Med hensyn til spørgsmålet vedr. udeservering bemærkes i øvrigt, at kommunen kan

tilbagekalde, ændre eller undlade at forlænge en udeserveringsstilladelse, og Hviids Vinstues tab forbundet hermed er ikke erstatningspådragende for Metroselskabet. Metroselskabet påpeger, at en væsentlig del af indtjeningsstabt givetvis skyldes det nu meget begrænsede udeserveringsareal, hvortil kommer, at arbejderne øjensynlig også i perioder har været generende i form af støj m.v. i forbindelse med ophold på udeserveringsarealer. Per Møller har dog hele tiden været bekendt med, at der skulle foregå ledningsarbejder m.v. tæt på det tildelte udeserveringsareal.

På baggrund af det fremsendte erstatningskrav for driftstab samt de bagvedliggende tabsopgørelser har Metroselskabet indhentet udskrifter af Årsrapporterne for regnskabsårene 2007/2008, 2008/2009, 2009/2010 og 2010/2011 fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsens registre. Metroselskabet anfører, at noget tyder på, at der allerede har været et dyk i indtjeningen før de pågældende arbejder går i gang (primært 2010), idet der er sket et fald i dækningsbidraget (primært drift) fra 2007/2008 til 2008/2009 på godt en halv million. Metroselskabet finder, at dette underbygger, at der må være andre forhold, herunder finanskrisen, som har været medvirkende til den faldende indtjening.

I forhold til det af Per Møller anførte om, at en periode på ca. halvandet år ikke kan kaldes for arbejder af “kortere varighed”, skal Metroselskabet fremhæve, at selvom arbejderne i Lille Kongensgade og på Kongens Nytorv har været i samlet en periode på ca. 20 mdr., så er det kun i ca. 13 mdr. Hviids Vinstue kan have været generet af dem. Det fremgår således også af fotodokumentationen, at arealerne ud for Hviids Vinstue er retableret februar 2011. Med hensyn til de foretagne fundamentforstærkninger kan det oplyses, at dette arbejde er pågået i ca. 3-4 mdr. og gået forud for de arkæologiske udgravninger, men samtidig med nogle af ledningsarbejderne. Forstærkningen har været nødvendig for at sikre bygningen i forbindelse med de arkæologiske udgravninger i vejarealet. Der er således sket en forbedring af bygningen. Metroselskabet vurderede, at det formelt set er bygningsejerens ansvar, at bygninger er tilstrækkeligt funderet i forhold til trafikudviklingen. I denne situation er det dog Metroselskabet, der har forestået arbejdet og afholdt omkostningerne herved.

Metroselskabet henviser i øvrigt til, at man generelt set 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. Særligt bemærkes i denne sag, at forretningen er beliggende ved Kongens Nytorv, som er et stærkt trafikeret knudepunkt, hvorfor væsentlige gener må påregnes. Der er tale om midlertidige gener, der set i forhold til anlægsprojektet som helhed er af kortere varighed. Metroselskabet finder ikke, at etableringen af den eksisterende metrostation for efterhånden en del år siden kan inddrages i vurderingen af den aktuelle sag. Metroselskabet skal endvidere bemærke, at Hviids Vinstue må forventes at komme til at nyde store fordele af også den nye Metrostation på Kongens Nytorv, der vil medføre et øget flow af mennesker i området, og dermed også gæster til Hviids Vinstue.

Metroselskabet har understreget, at der ved etableringen af den første metro ikke blev givet erstatning i forbindelse med ledningsarbejder og arkæologiske udgravninger. I de situationer, hvor der blev givet erstatning i forbindelse med de egentlige metroarbejdspladser, er der først ydet erstatning efter en længere periode.

Metroselskabet finder samlet set ikke, at generne har været af et sådant omfang, at det giver grundlag for erstatning, idet den naboretlige tålegrænse ikke er overskredet.

Ekspropriationskommissionens afgørelse:

Kommissionen har ved forretningen d. 12. januar 2012 ved dokumentation i form af fremviste fotoserier samt parternes tilhørende forklaring fået gennemgået forholdene under de arkæologiske udgravninger, ledningsarbejder og fundamentforstærkninger, herunder af adgangsfor-

hold mv. til Hviids Vinstue. Kommissionen har også besigtiget stedet, hvor de pågældende og nu afsluttede arbejder er foregået.

Kommissionen finder, at spørgsmålet om erstatning for mistede indtægter m.v. må afgøres ud fra en vurdering af, dels om der under de pågældende arbejder har været fornøden adgang til offentlig vej, dels om anlægget har medført helt ekstraordinære gener og ulemper, som går ud over, hvad man med den omhandlede beliggenhed må være forberedt på at skulle tåle.

Kommissionen har for så vidt angår adgangsforholdene forstået, at der i hele perioden har været opretholdt adgang for gæster og medarbejdere til Hviids Vinstue via hovedindgangen, idet der i hovedparten af arbejdsperioden har været etableret en gangbro over udgravningerne til hovedindgangen. Der har endvidere været opretholdt adgang fra Lille Kongensgade, på nær nogle enkelte dage, og i en periode på ca. 2 mdr. har der ligeledes været etableret gangbro over udgravningerne til denne indgang. Det er endvidere oplyst for kommissionen, at der i hele perioden har været mulighed for af- og pålæsning af varer m.v. på normal vis og uden særlig gener for Hviids Vinstue. Hviids Vinstue har i hele perioden været i drift. Kommissionen finder på den baggrund, at der har været den fornødne vejadgang til restaurationen.

Med hensyn til de gener og ulemper, som arbejderne har medført, er det kommissionens opfattelse, at man i bymæssig bebyggelse generelt set må være forberedt på, at der vil kunne foregå omfattende bygge- og anlægsarbejder, som vil indebære omlægning eller besværliggørelse af adgangsforhold og medføre gener i form af støj og anden forurening. Særligt bemærkes, at restaurationen er beliggende ved Kongens Nytorv, som er et stærkt trafikeret knudepunkt, hvor væsentlige gener må påregnes, bl.a. i forbindelse med udbygning af infrastrukturen m.v.

Kommissionen er opmærksom på det forhold, at Hviids Vinstues facade har været delvist skjult i forbindelse med de pågældende arbejder. Byggepladshegnet har dog været et trådhegn, som ikke har skærmet helt af for Hviids Vinstues facade, og facaden har været synlig om end med nedsat synlighed. Kommissionen er også opmærksom på, at arbejderne i en del af perioden på de 13 mdr. har været ret intensive. De anførte fundamentforstærkninger er foregået inden for perioden på 13 mdr. Kommissionen finder, at fundamentforstærkningerne må ses i sammenhæng med de arkæologiske udgravninger i vejarealet, og kommissionen finder ikke, at generne fra arbejdet med fundamentforstærkningerne i sig selv kan siges at have medført særlige gener for Hviids Vinstue. Fundamentforstærkningerne må i øvrigt siges at have forberedt bygningen.

Kommissionen bestrider ikke, at de omhandlede arbejder og deraf følgende gener og trafikomlægninger, her omlægningen af den gående trafik og dermed kundeflowet forbi restauranten, har medført en vis omsætningsnedgang. Der er dog tale om en restauration, som efter kommissionens opfattelse som udgangspunkt må anses for at være rimelig robust set i forhold til kundeflugt, idet der må antages at være en hel del "stamkunder". Endvidere må en del af det anførte driftstab antages at hidrøre fra den stærkt begrænsede udeservering på kommunens areal. Udeservering er ikke et retsbeskyttet gode, hvorfor der ikke kan gives erstatning for indskrænkning af mulighederne for udeservering. Med hensyn til den nye begrænsede udeserveringstilladelse må det endvidere have stået restauratøren klart, at ledningsarbejderne m.v. kunne forårsage gener i forbindelse med ophold på arealet.

Kommissionen finder herefter ud fra en samlet betragtning ikke, at de aktuelle arbejder i omfang, varighed og intensitet, har haft en så ekstraordinær karakter, at de går ud over, hvad man må forvente at skulle tåle på et sted som dette. Kommissionen har i sin afgørelse især lagt vægt på udstrækningen af arbejdsperioden, som kommissionen finder har været af kortere varighed. Ledningsarbejder m.v. på offentlig vej i ca. 13 måneder er ikke usædvanligt.

Efter det foreliggende finder Kommissionen således ikke, at der er grundlag for at yde erstatning for driftstab m.v.

Kommissionen finder, at der bør ydes et beløb på 5.000 kr. i godtgørelse for sagkyndig bistand.

På den baggrund afgør kommissionen erstatningsspørgsmålet således:

- Der ydes ikke erstatning for driftstab m.v.
- Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand: 5.000 kr."

Procedure

Ejeren ved advokat Anders Hvass nedlagde påstand om, at ejeren tilkendes en erstatning for driftstab m.v. på 1.240.000 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 1/7 2011. Tabsopgørelsen er baseret på ejerens regnskabsbøger, som blev forevist for Taksationskommissionen. Opgørelsen dækker perioden fra 1/12010 til 30/6 2011, dvs. 18 måneder, Anlægsarbejderne har imidlertid stået på i ca. 20 måneder, hvoraf de 13 måneder udgjorde gravearbejder langs bygningen, således at der var hegn og adgang via gangbroer, mens de resterende måneder udgjorde fjernelse af transformatorstationen på pladsen foran Hviids Vinstue.

Det er første gang i 30 år, at Hviids Vinstue har givet underskud. Dette kan ikke tilskrives finanskrisen, da tabet heraf blev konstateret allerede i regnskabet 2008/2009, inden anlægsarbejderne gik i gang.

Det er ikke korrekt, når Ekspropriationskommissionen afviser at betale erstatning for tabt udeservering, fordi tilladelsen hertil frit kan inddrages af Københavns Kommune. Bevillingen har på intet tidspunkt været inddraget. Tværtimod har kommunen været behjælpelig med at finde en alternativ placering i Lille Kongensgade. Tilladelsen har således hele tiden været der, men den har ikke kunnet anvendes, hvor den var tiltænkt at skulle bruges. Omsætningsnedgangen skyldes således ikke inddragelse af udeserveringen.

Ejeren hævdede priserne i restauranten med 8 % umiddelbart forud for anlægsarbejdernes igangsættelse, for at imødegå en større omsætningsnedgang. Den påståede erstatning er derfor mindre end den ellers ville have været, men det ændrer ikke ved, at der er et tab på i hvert fald 1.240.000 kr.

Ejeren gjorde gældende, at det ikke er korrekt, når Ekspropriationskommissionen har konkluderet, at der i hele anlægsperioden har været fornøden vejadgang. Hviids Vinstue har været afskærmet med hensyn til indsyn af trådhegn og adgangen har været ad en interimistisk gangbro, der har været uegnet til gangbesværede kunder. Gangbroen har endvidere været længere end de 4 m, som Ekspropriationskommissionen har anført. Gangbroen har været mellem 7 og 8 m lang, hvilket det fremlagte billemateriale dokumenterer. Dertil kommer, at gæsterne på et tidspunkt måtte igennem en slags "arkade" for at komme til hovedindgangen, og at adgangen med jævne, korte mellemrum har været blokeret af store lastvogne ved af- og pålæsning i forbindelse med gravearbejder i umiddelbar nærhed af gangbroen.

Det er ikke nærmere defineret, hvad fornøden adgang er, og Ekspropriationskommissionen har kun vurderet, at der er fornøden adgang til offentlig vej, således at kunderne kan forlade restaurationen. Derimod har der ikke været fornøden adgang fra offentlig vej til Hviids Vinstue.

Ejeren anførte dernæst, at ansvarsgrundlaget er culpa. Der foreligger årsagsforbindelse, da byggeriet har skærmet restauranten af, og adækvans, da det var påregneligt, at gæsterne ikke ville komme. Desuden er tabet dokumenteret. Tålegrænsen er langt overskredet. Der er tale om arbejder usædvanligt tæt på facaden og af usædvanlig varighed med store, tunge maskiner. I de 30 år, ejeren har drevet Hviids Vinstue, har han ikke været ude for lignende bygge- og anlægsarbejder. En indehaver af en virksomhed bør ikke være forberedt på at skulle tåle noget sådant.

Det kan ikke som Ekspropriationskommissionen har gjort tillægges vægt, at Hviids Vinstue har en vist robusthed og en kreds af stamkunder. Tålegrænsen er den samme; også for en robust virksomhed.

Det er heller ikke korrekt, at Hviids Vinstue ikke har vinduesafhængighed. Selv om restauranten er kendt, er de fleste kunder strøgkunder, der kommer forbi og ser restauranten.

Sagen om Ullerichs Konfektion, som anlægsmyndigheden henviser til, svarer til den foreliggende sag, da der var samme inddækning af forretningen, som af Hviids Vinstue.

Det er ikke korrekt, når Ekspropriationskommissionen anfører, at den ekstra understøtning af bygningen udgør en forbedring for ejeren. Ejendommen har hidtil stået solidt uden revnedannelser eller sætningsforekomster. Understøtningen er ingen fordel for Hviids Vinstue, men er alene foretaget fordi anlægsarbejderne ellers ville medføre skade på bygningen. Understøtningen har tværtimod medført gener for Hviids Vinstue under arbejdets udførelse.

Ejeren nedlagde endvidere påstand om betaling af udgifter til sagkyndig bistand for Ekspropriationskommissionen med 19.000 kr. og for Taksationskommissionen med 75.000 kr.

Anlægsmyndigheden ved advokat Hanne Mølbeck nedlagde påstand om stadfæstelse af Ekspropriationskommissionens kendelse.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at der i hele anlægsperioden har været fornøden vejadgang. Der har været åbent i hele anlægsperioden, og det afgørende er eventuelle driftsulemper. Sådanne har der ikke været, da der har været leveret varer uden problemer, og kundekredsen har ikke været afskåret. Der har i hele perioden været opretholdt gående adgang for medarbejdere og gæster til hovedindgangen, og på nær nogle enkelte dage ligeledes til indgangen i Lille Kongensgade. Anlægsarbejdet har ikke medført bygningsændringer der er tale om almindeligt vejarbejde.

Ansvarsgrundlaget er ikke culpa, men derimod den almindelige naboret. Det følger heraf, at man i bymæssig bebyggelse generelt set skal være forberedt på, at der vil kunne foregå omfattende byggeog anlægsarbejder, som vil indebære omlægning eller besværliggørelse af adgangsforhold og medføre gener. Dette gør sig i særlig grad gældende ved Kongens Nytorv, som er et vigtigt trafikalt knudepunkt, og hvor væsentlige gener må påregnes i forbindelse med udbygning af infrastrukturen.

Anlægsmyndigheden anførte, at Hviids Vinstue ikke er vinduesafhængig, da restaurationen er kendt af gæsterne i forvejen.

Anlægsmyndigheden henviste til retspraksis i U 1976.86 H (Lyngbyvejen) og U 2002.1152 Ø (Ullerichs Konfektion) som eksempler på, at der er givet erstatning ved helt særlige ulemper for naboer til anlægsarbejder. Anlægsmyndigheden gennemgik sagen om Ullerichs Konfektion og fremviste billeder fra den daværende metrobyggeplads. Anlægsmyndigheden gjorde på den baggrund gældende, at den foreliggende sag ikke har ligheder med sagen om Ullerichs Konfektion, og at anlægsarbejder af 13 måske 18-20 måneders varighed ud for Hviids Vinstue ligger langt fra de 4 år, som anlægsarbejderne varede ved Ullerichs Konfektion.

Tålegrænsen er ikke overskredet, og der skal derfor ikke betales erstatning. Såfremt Taksationskommissionen måtte nå frem til, at tålegrænsen er overskredet, er det Hviids Vinstue, som skal bevise et tab. Anlægsmyndigheden er enig i opgørelsen af tabet, men ikke i hvad der er årsag til tabet. Der er en del af omsætningsnedgangen, som skyldes andre forhold end anlægsarbejdet. Dertil kommer, at det kun er tab ud over tålegrænsen, som skal erstattes. Tabsopgørelsen er heller ikke opdelt mellem udeservering og indeservering. Københavns Kommunes udeserveringstilladelse løber for et år ad gangen, men kan fornyes. Den kan endvidere opsiges med 14 dages varsel af trafikale grunde. Ejeren har accepteret tilladelse til den begrænsede udeservering med åbne øjne for de gener, der fulgte med. Omsætningsnedgangen for udeserveringen kan derfor ikke medregnes i tabet.

Det kan heller ikke som anført af ejeren antages, at finanskrisen kun har haft betydning i ét år. Den må antages at have haft betydning for den faldende indtjening også i de efterfølgende år. Endvidere kunne

faldet i dækningsbidraget konstateres allerede i regnskabet for 2007/2008, hvilket underbygger, at der kan være tale om andre forhold, som har medvirket til den faldende indtjening.

I tabet skal der desuden fradrages fordele. Efter byggelovens § 12, stk. 2, er det en bygningsejers ansvar, at bygningen kan stå selv. De for Metroselskabets regning udførte funderingsarbejder er derfor en fordel for ejeren. Endvidere bliver beliggenheden bedre for Hviids Vinstue som følge af den nye metrostation, der således medfører en værdistigning.

Der er hjemmel for fradrag af fordele i metrocitringlovens § 11, stk. 4, der henviser til vejlovens § 51.

Vedrørende sagkyndig bistand bemærkede anlægsmyndigheden, at udgifter hertil ikke betales efter regning, men efter et skøn i overensstemmelse med almindelig praksis, jf. ekspropriationsproceslovens § 29,

Taksationskommissionens kendelse

Om ejeren har krav på erstatning må som anført af Ekspropriationskommissionen for det første afgøres ud fra en vurdering af, om der har været fornøden adgang til offentlig vej under anlægsarbejdets udførelse, jf. princippet i lov om offentlige veje § 69, stk. 2.

Som anført af Ekspropriationskommissionen og efter det for Taksationskommissionen oplyste har der i hele anlægsperioden dvs. både under de arkæologiske arbejder, ledningsarbejder og under fjernelsen af transformatorstationen været adgang for leverandører, medarbejdere og kunder såvel ad hovedindgangen fra Kongens Nytorv som ad indgangen fra Lille Kongensgade. At adgangen fra Lille Kongensgade i enkelte dage har været afbrudt, at adgangen i kortere perioder har været blokeret af entreprenørmaskiner, samt at gangbro mv. har været vanskelig at benytte for gangbesværede gæster, ændrer ikke herved. Der har derfor efter Taksationskommissionens vurdering i hele anlægsperioden været fornøden vejadgang, og der kan derfor ikke ydes ejeren erstatning på dette grundlag.

Herefter må det som anført af Ekspropriationskommissionen vurderes, om der på naboretligt grundlag kan ydes erstatning for de gener og ulemper, som anlægsarbejdet har medført. Det afgørende er, om tålegrænsen har været overskredet. Med en beliggenhed som Hviids Vinstue ved Kongens Nytorv, som er en af Københavns mest centrale pladser, må naboerne forvente, at der i perioder vil foregå omfattende anlægsarbejder i form af vejombygning, etablering af ledningsanlæg, byggeri m.v. under tiden meget tæt på ejendommenes facade. Med en sådan beliggenhed må der tåles betydelige ulemper og gener både med hensyn til omfang, varighed og karakter.

På grundlag af det for Taksationskommissionen oplyste herunder billeddokumentationen, der bl.a. viser adgangsforholdene, viser at facaden har været synlig gennem trådhegnet, og viser at der har været anvendt sædvanlige entreprenørmaskiner finder kommissionen, at det samlede anlægsarbejde, inklusive fundamentforstærkninger, såvel med hensyn til arbejdets karakter, omfang som varighed, ikke er gået ud over, hvad der er almindeligt forekommende anlægsarbejder i en by som København på en centralt beliggende plads. Taksationskommissionen finder herefter ikke, at tålegrænsen har været overskredet.

At udeserveringen har været berørt af anlægsarbejderne ændrer ikke herved, da der i særlig grad må være en forventning om, at netop fortovsarealer kan blive berørt af anlægsarbejder, og da udeserveringstilladelsen netop har kunnet opsiges med kort varsel af trafikale grunde. Endvidere har det trods anlægsarbejderne været muligt at opretholde udeservering af et vist omfang.

Som følge af det anførte, og da kun tab som følge af gener ud over tålegrænsen erstattes, er der ikke behov for, at Taksationskommissionen tager stilling til ejerens tabsopgørelse og ej heller til spørgsmålet om eventuelle fradrag i erstatningen som følge af fordele ved funderingen af ejendommen.

Med denne begrundelse stadfæstes Ekspropriationskommissionens kendelse af 30. marts 2012.

Der ydes således ikke erstatning for driftstab m.v.

Godtgørelse for sagkyndig bistand for Ekspropriationskommissionen: 5.000 kr.

Godtgørelsen for sagkyndig bistand for Taksationskommissionen finder kommissionen passende kan fastsættes til: 15.000 kr.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til §§ 19 og 29 i lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom samt lovbekendtgørelse nr. 1048 af 3. november 2011 om offentlige veje § 69, stk. 2.

Taksationskommissionens kendelse kan ikke påklages til højere administrativ myndighed. Er en part utilfreds med Taksationskommissionens udmåling af erstatning, kan sagen indbringes for de almindelige domstole, jf. § 26 i lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.

Opmærksomheden henledes på, at en sag om erstatning skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at Taksationskommissionens kendelse er afsendt.