

TK2013.Ta I 10/13

MAD 2013.1823

## **Ikke erstatning for lejetab til ejer af udlejningsejendom ved Marmorkirken, der var berørt af metrobyggeriet som følge af ændrede adgangsforhold og ulemper fra en nærliggende byggeplads. Udtalt, at de midlertidige nærhedsulemper ikke på nuværende tidspunkt oversteg tålegrænsen.**

*1.1.8 Trafikanlæg og anden infrastruktur - 4.2.2 Naboretligt ansvar offentlige anlæg*

*Sagen angik en præsentabel udlejningsejendom tæt ved Marmorkirken, som var direkte berørt af metrobyggeriet, idet adgangsforholdene pga. afskærmning af byggeplads m.v. var ændret væsentligt, og lejerne blev påført nærhedsulemper i form af især støj. En lejer havde opsagt sit lejemål og andre lejere havde krævet lejenedsættelse, hvilket ejeren havde accepteret. Ejeren rejste herefter krav mod Metroselskabet for lejetab som følge af de ændrede adgangsforhold og ulemperne fra metrobyggeriet, hvilket Metroselskabet afviste. Sagen blev indbragt for ekspropriationskommissionen, hvor ejeren nedlagde påstand om erstatning for allerede opståede lejetab og fremtidige lejetab, mens Metroselskabet påstod frifindelse. Ejeren gjorde gældende, at adgangsforholdene var væsentligt ændrede, og at ulemperne forringede brugsforholdene markant, således at lejeværdien var faldet væsentligt, hvorfor den naboretlige tålegrænse måtte anses for overskredet. Metroselskabet gjorde gældende, at der trods de ændrede adgangsforhold var fornøden adgang til offentlig vej, og at øvrige midlertidige ulemper ikke oversteg den naboretlige tålegrænse. Ekspropriationskommissionen fandt, at der fortsat var fornøden adgang til offentlig vej, jf. vejloven § 69, stk. 2, og at øvrige midlertidige nærhedsulemper ikke på nuværende tidspunkt oversteg den naboretlige tålegrænse, hvorefter Metroselskabet blev frifundet. Ejeren indbragte sagen for den statslige taksationskommission, der stadfæstede kendelsen i henhold til de af ekspropriationskommissionen anførte grunde.*

**Taksationskommissionen for Sjælland m.v.. Kendelse afsagt den 13. september 2013 i sag nr. Ta I 10/13**

*Ejendomsselskabet St. Kongensgade 88 A/S  
mod  
Metroselskabet I/S*

Fredag den 13. september 2013, kl. 11.00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på St. Kongensgade 88/Frederiksgade 1, 1264 København K.

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

Som sekretær for kommissionen mødte stud. jur. Susan Popelsky. Som bistand for kommissionen mødte ledende landinspektør Søren Kjerside Hansen.

Protokollen førtes af sekretæren.

Ejeren mødte ved direktør Per Skousen og et bestyrelsesmedlem sammen med advokat Christian Sinding, Nyborg & Rørdam.

For anlægsmyndigheden mødte projektleder Christine Hammer, landinspektør Henrik Weiersøe Jensen, landinspektør Anna Sandmann Pedersen og advokat Hanne Mølbeck fra Bech-Bruun.

### **Følgende passerede:**

Der fremlagdes:

- Udskrift af Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol, 122. hæfte, med protokoltilførsel med kendelse af 13. februar 2013.
- Brev af 21. december 2012 med bilag fra advokat Hanne Mølbeck til Kommissarius.
- Brev af 8. januar 2013 med notat fra advokat Hanne Mølbeck til Kommissarius.

- Notat "Hegn ved Nyt i Bo, Mmk, dateret 21. december 2012" udarbejdet af Metroselskabet og udleveret til Kommissarius under møde den 10. januar 2013.
- Brev af 12. marts 2013 med bilag fra advokat Christian Sinding til Kommissarius.
- Brev af 5. september 2013 med bilag fra advokat Hanne Mølbeck til Taksationskommissionen.

Efter afholdelse af taksationsforretningen fremsendte advokat Christian Sinding yderligere breve af den 16. september 2013 og den 23. september 2013 □ begge med bilag. Metroselskabet har i forlængelse heraf indsendt mail af 25. september 2013.

Taksationskommissionen besigtigede ejendommen med indgangsparti/trappe og flere af ejendommens lejemål (4. th., 3. th. og tv., 2. th. samt stuen). Under besigtigelsen havde Taksationskommissionen mulighed for at danne sig et indtryk af støjniveauet såvel indendørs som udendørs. Under Taksationskommissionens besigtigelse blev der bl.a. arbejdet med etablering af afstivende vægge og der blev leveret beton til støbning på byggepladsen. Forretningen fortsatte kl. 13 med forelæggelse og procedure i mødelokale hos advokat Christian Sinding, Store Kongensgade 77.

### **Ekspropriationskommissionens kendelse af 13. februar 2013**

Sagen vedrører anlæg af en Metrocitring i København og på Frederiksberg, metrostationen Marmorkirken. Ved forretningen den 10. januar 2013 behandlede Ekspropriationskommissionen et erstatningskrav rejst af ejeren Ejendomsselskabet St. Kongensgade 88 A/S, vedrørende driftstab som følge af de anførte arbejder.

Ekspropriationskommissionen afsagde følgende kendelse:

"Advokat Christian Sinding har på vegne af ejeren ved brev af 28. juni 2012 (med bilag 1-9), supplerende indlæg ved brev af 13. december 2012 (med bilag 10-15) samt brev af 8. januar 2013 fremsat krav om erstatning for det tab, som Ejendomsselskabet har lidt og vil lide som følge af metroarbejderne i forbindelse med etableringen af den kommende Metrostation Marmorkirken.

Der nedlægges følgende påstand:

- Metroselskabet skal erstatte det tab, Ejendomsselskabet indtil 31. december 2012 har lidt som en følge af metrobyggeriet ved Marmorkirken. Tabet udgør indtil nu 1.150.569,53 kr.
- Metroselskabet skal endvidere anerkende, at Metroselskabet fremadrettet skal erstatte Ejendomsselskabets tab, så længe generne fra metrobyggeriet ved Marmorkirken, der overstiger den naboretlige tålegrænse, påfører Ejendomsselskabet et lejetab.

Advokaten har anført, at tabet på 1.150.569,53 kr. er sammensat ved følgende poster:

- huslejerabat på i alt 54.013,04 kr. til World Jet Trading (ydet siden 1. maj 2012)
- huslejerabat på i alt 369.445,44 kr. til EE Asset Management ApS (ydet siden 13. maj 2012)
- "tomgang" i Grant Thorntons lejemål siden 1. august 2012 (dvs. for 5 måneder), 727.111,05 kr.

Det er på forretningen oplyst, at udlejningen omfatter 1., 2., 3., og 4. etage, og at der er 3 lejemål på hver etage i ejendommen, som enten vender helt eller delvist ud mod Frederiksgade eller som normalt udlejes i sammenhæng med lejemål, der helt eller delvist vender ud mod Frederiksgade. Hver etage udgør ca. 700 m<sup>2</sup>. Ejendomsselskabet har allerede på nuværende tidspunkt mistet to lejere med i alt 6 lejemål, heraf 1 lejemål på 2. etage, 3 lejemål på 3. etage og 2 lejemål på 4. etage. Lejemålene på 3. etage er dog lejet ud igen fra 1. januar 2013 □ men med en huslejereduktion på godt 30 %. Dvs. at der på nuværende tidspunkt står 3 lejemål tomme, heraf 2 lejemål på 4. etage og 1 lejemål på 2. etage.

Som det fremgår af den af Ejendomsselskabet indgåede formidlingsaftale med EDC Erhverv Poul Erik Bech (Bilag 5) er den aktuelle markedsleje for lejemålene i St. Kongensgade 88 uden gener fra metrobyggeriet foran lejemålet St. Kongensgade 88 på 3. og 4. etage ansat til en årlig leje på 508.400 kr., svarende til 1.100 kr.

pr. m<sup>2</sup> pr. år for arealet på 3. etage og 950 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år for arealet på 4. etage. Den aktuelle markedsleje med gener fra metrobyggeriet er ansat til en årlig leje på 406.720 kr., svarende til 880 kr.

pr. m<sup>2</sup> pr. år for arealet på 3. etage og 760 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år for arealet på 4. etage, da det lejedes værdi anses at være reduceret til 80 % af markedsværdien på grund af støjgener, vibrationer m.m.

For så vidt angår lejemålene i Frederiksgade 1, fremgår det af formidlingsaftalen (Bilag 6), at den aktuelle markedsleje uden gener fra metrobyggeriet udgør 1.325.000 kr., svarende til 1.500 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år for arealet på 2. og 3. etage, og 1.350 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år for arealet på 4. etage. Den aktuelle markedsleje med gener fra metrobyggeriet er ansat til en årlig leje på 795.000 kr., svarende til 900 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år for arealet på 2. og 3. etage og 895 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år for arealet på 4. etage, da det lejedes værdi anses at være reduceret til 60 % af markedsværdien på grund af støjgener, vibrationer m.m.

Advokaten har til støtte for sin påstand bl.a. anført, at Ejendomsselskabet i forbindelse med metrobyggeriet har konstateret voldsomme gener i form af larm, støv, rystelser og byggerod. Disse gener har således udmøntet sig i stærkt forværrede adgangs- og parkeringsforhold samt dårligt indeklima, eftersom støv fra byggeriet gør, at der ikke kan luftes ud i ejendommen. Endvidere fremtræder ejendommen ikke længere som en "pragtejendom" grundet især nuværende forhold ved indgangspartiet, hvor arbejdspladshegnet er placeret helt op mod trappen. Det arkitektonisk smukke indgangsparti med bred trappe kommer slet ikke til sin ret efter arbejdshegnet er sat op. Arbejdshegnet har i øvrigt i en periode stået for langt inde på ejendommen i forhold til det midlertidigt eksproprierede areal. Generelt er forholdene omkring indgangspartiet lavet

uskønt □ og slet ikke i en standard, der svarer til ejendommens standard og beliggenhed i øvrigt.

For så vidt angår adgangsforholdene skal det i øvrigt bemærkes, at lejemålene i Frederiksgade 1 opleves at være placeret i en slags blindgyde med stærkt begrænset adgang, jf. bilag 10. Selv efter etableringen af den permanente afskærmning er indgangspartiet "lukket inde", og potentielle lejere afskrækkes heraf. Der har endvidere i en periode været problemer med at få sækkevogne op og ned ad trappen, indtil Metroselskabet fik etableret en rampe. Der er således tale om stærkt forringede adgangsforhold, som bør indgå i vurderingen af sagen.

Ejendomsselskabet har allerede på nuværende tidspunkt mistet en stor lejer (Grant Thornton), der har lejet lokaler i ejendommen siden 1977. Grant Thornton har i sin opsigelse af 24. januar 2012 (bilag 3) angivet, at metrobyggeriet er den direkte årsag til opsigelsen af lejemålene. Der foreligger ikke dokumentation for Metroselskabets påstand om, at årsagen til fraflytningen var fusionen med et andet selskab.

Endvidere fremgår det, at en anden lejer, World Jet Trading, der var tæt på at opsiges sit lejemål, har krævet huslejenedsættelse på grund af metrobyggeriet, jf. e-mail af 16. marts 2012 (bilag 4), hvilket Ejendomsselskabet, som det fremgår ovenfor, har måttet imødekomme på baggrund af forhandling. Som det fremgår ovenfor har Ejendomsselskabet desuden set sig nødsaget til at acceptere lejenedsættelser for de resterende lejemål i størrelsesordenen 33 % for at fastholde lejerne. Det drejer sig om EE Asset Management ApS, der har 3 lejemål på 1. sal. Udlejer har således på denne måde opfyldt sin tabsbegrænsningspligt.

Advokaten har anført, at det klart fremgår af de nævnte bilag, at lejerne har opsagt deres lejemål som en direkte konsekvens af metrobyggeriet. Det må forventes, at såfremt det overhovedet er muligt at genudleje de pågældende lejemål, så vil det blive til en stærkt reduceret pris.

Advokaten har tillige anført, at udlejer har de samme udgifter som før metroarbejdernes påbegyndelse. De tomme lejemål og huslejenedsættelserne er dermed belastende for likviditeten.

Ejendommen er beliggende i et fredeligt beboelsesområde, hvor de gener, en nabo må forventes at tåle, er noget mindre end de gener, en nabo til for eksempel et trafikknudepunkt som Nørreport må forventes at skulle tåle. Der henvises til sagerne vedrørende F Group A/S (Østre landsretsdøm gengivet FED 2005.101) og Ulle-richs Konfektion (optrykt i UfR 2002.11520), hvor Metroselskabet blev pålagt at betale erstatning. Begge er relevante i nærværende sag, og er udtryk for, at den naboretlige tålegrænse efter omstændighederne, selv i tæt bymæssig bebyggelse ved et af landets travleste trafikknudepunkter som Nørreport Station, kan anses for overskredet. Der henvises endvidere i den sammenhæng bl.a. til den nyeste ledende dom på området, UfR 2009.2680 H, hvoraf bl.a. fremgår, at "hvad en nabo må tåle, beror på en konkret rimelighedsvurdering af ulempens karakter, væsentlighed og påregnelighed sammenholdt med ejendommens karakter og beliggenhed og områdets karakter".

Der er ikke tale om et korterevarende anlægsprojekt ud for ejendommen som ved f.eks. vejarbejder o. lign., men om et projekt, der strækker sig helt frem til 2018, altså regnet fra metroarbejdernes påbegyndelse til stationens færdiggørelse i op mod 8-9 år. De værste gener forventes at have en udstrækning på 6 år (år 2011-2016). Dette kan ikke i erstatningsretligt regi betragtes som "midlertidigt". Det vil ikke kun være i perioden med etablering af slidsevægge, at der vil være store gener fra arbejdspladsen i form af støj, rystelser og støv. Der må også i perioden med udgravning af stationsboks og støbearbejderne m.v. forventes meget store gener. Endvidere vil arbejdshegnet blive stående samme sted næsten helt

frem til stationens færdiggørelse i 2018 med deraf følgende forringelse af ejendommens adgangsforhold og arkitektoniske fremtræden i hele denne periode. Der henvises i den sammenhæng til ovennævnte domme vedrørende F Group A/S og Ullerichs Konfektion, hvor generne fra metroarbejderne varede i henholdsvis ca. 5 år og 9 mdr. og ca. 4 år. Der var således tale om væsentligt kortere tid end i nærværende sag.

Advokaten anførte, at generne fra Metrobyggeriet, herunder ulempenes karakter og intensitet samt varighed sammenholdt med ejendommens og områdets karakter medfører, at den naboretlige tålegrænse klart er overskredet i denne sag.

Med hensyn til de af Metroselskabet anførte betragtninger om fradrag for fordele, finder Ejendomsselskabet, at der kan stilles spørgsmålstejn ved, om det er nogen fordel for ejendommen med en metrostation så tæt ved. Der er allerede overordentligt gode transportmuligheder til ejendommen. Ejendommen er beliggende i en afstand af kun ca. 750 m fra metrostationen på Kgs. Nytorv, og der er flere buslinjer, der kører direkte til ejendommen. Hertil kommer, at den planlagte trappe ned til metrostationens perron efter det oplyste vil blive etableret ret tæt ved ejendommens hovedindgang og muligvis permanent vil forstyrre indtrykket af det arkitektonisk smukke indgangsparti. Det kan også frygtes, at der vil blive et mylder af cykler m.v. lige uden for ejendommens hovedindgang. Under alle omstændigheder vil det færdige metrobyggeri i givet fald alene kunne tilføre fordele af generel karakter, som der ikke uden særlig og klar lovhjemmel eller helt særlige omstændigheder kan foretages fradrag for i erstatningsopgørelsen.

Metroselskabet har fremsendt brev af 2. oktober 2012 (med bilag A og D), supplerende indlæg ved brev af 21. december 2012 samt materialesamling (bilag E) og supplerende indlæg ved brev af 8. januar 2013 (notat af 7. januar 2013 vedrørende støj fra anlægsaktiviteter).

Metroselskabet er enig i, at sagen skal bedømmes på baggrund af naboretten, og at der skal foretages en konkret rimelighedsvurdering af ulempens karakter, væsentlighed og påregnelighed sammenholdt med ejendommens karakter og beliggenhed og områdets karakter i øvrigt. Det bemærkes, at det således ifølge højesteretspraksis ikke har nogen betydning, om naboen er særlig modtagelig overfor gener.

Det er Metroselskabets opfattelse, at Ejendomsselskabet ikke har krav på erstatning.

Med hensyn til adgangsforholdene har der under metroarbejderne været og vil også fremover være en "fornøden vejadgang" til ejendommen jf. vejlovens § 69, stk. 2. Der er korrekt, at hegnet i en periode fejlagtigt var placeret lidt inde over trappen i nogle få måneder. Det blev rettet, da Metroselskabet blev opmærksom herpå. Endvidere blev der etableret en rampe for at lette varetransport. Der har dog hele tiden været opretholdt fuld adgang til ejendommen og det vil der også være fremover. Arbejdspladsens udstrækning gør, at en række offentlige parkeringspladser på det offentlige vejareal inddrages, men borgere har ikke krav på opretholdelse af et bestemt antal parkeringspladser på offentlig vej. Der er ved en tidligere ekspropriationsforretning givet erstatning for tab af private parkeringspladser ved bebyggelsen. Der vil fortsat blive opretholdt færdsel med bil, cykel og gående forbi ejendommen i St. Kongensgade.

Det er korrekt, at metroarbejderne ved Marmorkirken vil strække sig fra 2010 til 2018. Imidlertid vil generne fra byggeriet variere betydeligt gennem anlægsperioden. Generne forventes at blive mest markante i forbindelse med den første del af byggeperioden, hvor bl.a. stationsboksen skal etableres. Perioden forventes at vare op til 14 mdr. Når siderne af stationsboksen er etableret, forventes det at generne fra byggepladsen vil falde betydeligt, idet arbejdet herefter vil foregå nede i stationsboksen, der er overdækket. Generne

vil herefter i det væsentlige bestå i øget lastbiltrafik ved bortkørsel af jord fra byggepladsen. Henset til den betydelige trafik, der i forvejen er i St. Kongensgade, forventes generne ved bortkørslen kun at medføre begrænsede ekstra gener, idet området omkring Marmorkirken i forvejen er stærkt trafikeret, jf. rapporten "Trafikken i København og Trafiktal 2006-2010 (Bilag B)". Metroselskabet er således ikke enig i, at ejendommen er beliggende i et "roligt beboelseskvarter" som anført af Ejendomsselskabet. Metroselskabet har endvidere henvist til Taksationskommissionens kendelse sag nr. Ta 14/12, der omhandlede et beboelseslejemål i Frederiksgade 5, som ligger i tilsvarende afstand til arbejdspladsen, og hvor lejers anmodning om aflastningsbolig blev afvist, idet Taksationskommissionen ikke fandt, at den naboretlige tålegrænse var overskredet.

Metroselskabet har oplyst, at der indtil nu har foregået følgende arbejder i forbindelse med Metrostation Marmorkirken:

- september 2010 og januar 2011: Ledningsomlægninger foretages. Hegnet (trådhegn) stod da længere fra ejendommen end det gør i dag. Der blev boret ind under trappen. Hegnet rykkes helt ind til facaden / trappen fra oktober 2011.
- marts 2012 og august 2012: Etablering af "guidewalls" (der blev eksproprieret til midlertidig arbejdsareal helt ind til trappefod fra september 2011). Hegnet er fra juni 2012 beklædt med en sort presenning. Blivende arbejdshegn (det grønne hegn) er opsat fra september 2012, Hegnet forventes at blive stående indtil hen i år 2017, hvor det rykkes længere væk fra hovedindgangen.
- fra august 2012: Forboringer igangsat (undersøgelser samt knusning af flint m.v. og kører fortsat sideløbende med slidsevægsarbejder indtil september 2013).
- fra september 2012: Slidsevægsarbejder igangsat (forventes færdige september 2013).

Metroselskabet anfører, at de orienterende støjmålinger viser et niveau på ca. 75 dB(A), når slidsevægsmaskinen arbejder. Støjen vurderes at kunne stige til et niveau på 78 dB(A) og 80 dB(A), hvis andre maskiner og herunder forboringsmaskinen også er i gang. Den af Københavns Kommune påbudte grænseværdi for arbejderne med slidsevægsarbejdet er på 82 dB(A), jf. påbud af 12. november 2012. Den af Københavns Kommune nævnte vejledende indendørs støjgrænse på 55 dB(A) forventes ikke overskredet herved, idet et udendørs støjniveau på max. ca. 80 dB(A) ved facader med normale vinduer medfører, at det indendørs støjniveau ikke oversiger 55 dB(A).

Når slidsevægsarbejderne er færdige og forventeligt i september 2013 og igangsættes udgravning af stationsboksen. Der vil blive støbt topdæk på stationsboksen ret hurtigt, således at langt det meste af arbejdet med udgravningen vil finde sted under jorden. Støbeprocessen forventes at vare ca. 2 døgn, og der vil være en konstant transport af lastbiler med beton til stationsboksen i disse døgn. Desuden vil der være end del jordkørsel i forbindelse med udgravning af boksen, jf. ovenfor.

Med hensyn til Ejendomsselskabets bemærkninger vedrørende indgangspartiet og ejendommens ydre fremtoning m.v. samt støjgener m.v., anførte Metroselskabet, at det er de fysiske forhold og ulempene sammenholdt med ejendommen og der er afgørende for, om den naboretlige tålegrænse kan siges at være overskredet. Det kan ikke være afgørende, at lejemålene betragtes som eksklusive og derfor evt. er særlig modtagelige overfor de gener, som byggeriet afstedkommer. Det er den altovervejende hovedregel, at øget modtagelighed ikke bevirker nogen ændring af den naboretlige tålegrænse, og Metroselskabet mener under alle omstændigheder ikke, at det er tilfældet i denne sag.

For så vidt angår beregning af tab og fastsættelse af påstande gjorde Metroselskabet gældende, at der bl.a. er tale om en anerkendelsespåstand vedrørende fremtidigt tab med hensyn til den periode, der ligger efter 31. december 2012. Metroselskabet finder alene, at der ved dagens møde kan tages stilling til kendte forhold.

I relation til lejenedsættelsen bemærkede Metroselskabet, at dette er en forretningsmæssig disposition, som er foretaget på Ejendomsselskabets eget ansvar og for egen regning. Den omstændighed, at Ejendomsselskabet har givet lejere lejenedsættelse betyder ikke automatisk, at tabet som følge af lejenedsættelsen kan overvæltes på Metroselskabet. Endvidere bemærkes mht. den ene lejer (World Jet Trading A/S), at der her nævnes andre forhold end metrobyggeriet. Med hensyn til det opsagte lejemål (Grant Thornton) fremgår det, at selskabet i april 2012 fusionerede med et andet selskab  $\square$  og efterfølgende er flyttet til fælles domicil i København, jf. pressemeddelelse af 24. januar 2012 (bilag D). I øvrigt er lejemålet opsagt allerede i januar 2012  $\square$  altså inden metroarbejderne for alvor begyndte  $\square$  det sker først i løbet af marts 2012.

Metroselskabet henviser i øvrigt til, at man 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. Denne sag kan ikke sammenlignes med sagerne vedrørende F Group A/S (Fredgaard) (FED 2005-101) og Ullerichs Konfektion (U.2002.1152 Ø). Selvom disse forretninger er beliggende centralt i København  $\square$  ligesom ejendommen her  $\square$  var generne af en hel anden karakter. For så vidt angår Ullerichs Konfektion, blev forretningen placeret i en form for "blindgyde". Der var spærret for kørende trafik ud for forretningerne, men  $\square$  bortset fra enkelte dage  $\square$  opretholdt passage forbi forretningerne for fodgængere. Der var kraftigt reduceret udsyn til de to forretnings facade grundet opsætningen af det ca. 2,5 m høje arbejdshegn. Der var tale om butikker indrettede i lejede butiklokaler, som var helt afhængige af, at kunder havde udsyn til butikkerne. Her er der tale om en udlejningsejendom, som udlejer kontorlejemål. Også af denne grund er sagerne ikke sammenlignelige. Der henvises i øvrigt til beskrivelsen i bilag C.

Metroselskabet gør endvidere gældende, at der i ethvert erstatningskrav, der måtte følge af sagen, skal foretages fradrag for fordele, jf. Cityringlovens § 13's henvisning til Vejlovens § 51, stk. 2. Det bemærkes, at på dette punkt er Cityringsloven formuleret anderledes end Ørestadsloven, idet der i Cityringloven er lovhjemmel til at foretage fradrag for fordele, og praksis fra anlægget af Metroens først etaper er derfor irrelevant i den sammenhæng. Ejendommen vil ved den nye Cityring og den nye metrostation ved Marmorkirken få en meget central placering i infrastrukturmæssig henseende. Metroselskabet gør gældende, at såfremt Ejendomsselskabet har krav på erstatning, skal erstatning bortfalde helt som følge af fordelene forbundet med anlægget af metrostationen ved Marmorkirken.

I tilfælde af, at Ekspropriationskommissionen når frem til, at Ejendomsselskabet har krav på erstatning for naboretlige gener, gjorde Metroselskabet afslutningsvis gældende, at en nabo under alle omstændigheder kun har krav på erstatning for den del af tabet, der overstiger tålegrænsen. Det er ikke hele tabet, der skal erstattes.

Kommissionen skal indledningsvis anføre, at spørgsmålet om, hvorvidt ejeren har krav på erstatning må for det første afgøres ud fra en vurdering af, om der har været og  $\square$  fortsat vil være  $\square$  fornøden adgang til offentlig vej under anlægsarbejdets udførelse, jf. princippet i lov om offentlige veje § 69, stk. 2. For det andet må det vurderes, om der i øvrigt foreligger sådanne ekstraordinære gener og ulemper, at den naboretlige tålegrænse må anses for overskredet.

Det fremgik af besigtigelsen på stedet samt Metroselskabets gennemgang, at der er opretholdt fornøden adgang til offentlig vej via hoveddøren og sidedør til lejemålene. Det er derfor ekspropriationskommissionens vurdering, at der har været og er fornøden vejadgang i den forstand, og der skal derfor heller ikke ydes erstatning på dette grundlag. Det forhold at indgangspartiet er delvist skjult af byggehegnet udløser ikke på dette grundlag erstatning, men skal vurderes i sammenhæng med, om der er tale om ekstraordinære gener, jf. nedenfor.

Kommissionen er klar over, at metroarbejderne har været generende for naboerne og at arbejderne frem til afslutningen af byggeriet i 2018 fortsat vil kunne medføre gener og ulemper for ejendommens brugere. Dog må der forventes færre og færre gener efterhånden som arbejderne skrider frem, specielt i tiden efter, at der er støbt tag på stationen. Det er ekspropriationskommissionens opfattelse, at man skal tåle meget i bymæssig bebyggelse. Man skal således 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. Kommissionen finder på det foreliggende grundlag ikke, at de omhandlede arbejder generelt set overskrider, hvad man må være forberedt på at skulle tåle på et sted som dette.

Kommissionen har noteret sig, at den af Københavns Kommune påbudte støjgrænse på 82 dB(A) efter det oplyste ikke kan anses for overskredet. Herefter vil den af Københavns Kommune nævnte vejledende indendørs støjgrænse på 55 dB(A) heller ikke være overskredet, idet det er oplyst, at et udendørs støjniveau på ca. 80 dB(A) med normale facader vil medføre, at det indendørs støjniveau ikke overstige 55 dB(A). Dette underbygges af de indendørs målinger, der er foretaget i Stampesgade (Metrostation København H). Der henvises endvidere til Taksationskommissionens kendelse sag nr. Ta 14/12, der omhandlede et beboelseslejemål i Frederiksgade 5, som ligger i tilsvarende afstand til arbejdspladsen, og hvor lejers anmodning om aflastningsbolig blev afvist.

Kommissionen har endvidere konstateret, at en stor del af lejemålene ligger med facade ud mod St. Kongensgade, og ikke mod Frederiksgade. Disse lejemål kan isoleret set ikke være særlig berørt af støj m.v. fra byggepladsen. Kommissionen er dog bekendt med, at udlejer har haft  $\square$  og fortsat forventes at ville  $\square$  udleje lejemålene i sammenhæng, og det derfor kan have indvirkning på udlejningsmulighederne på denne måde. Dette betyder også, at det fortsat vil være muligt at åbne vinduer og udlufte i ejendommen mod St. Kongensgade samt mod gården, og således undgå at skulle tåle støj og støv fra åbne vinduer, der vender ud mod metroarbejdspladsen.

Kommissionen skal med hensyn til det af Ejendomsselskabet anførte tab frem til 31. december 2012 bemærke, at metroarbejderne er foregået i en forholdsvis kortvarig periode (ca. 2 år og 4 mdr. inkl. Redningsarbejderne), hvoraf der de sidste 8 mdr. har været tale om ret intensive arbejder på byggepladsen  $\square$  og tabet relaterer sig reelt kun til perioden fra 1. august 2012 vedr. Grant Thortons lejemål og henholdsvis 1. maj 2012 og 13. maj 2012 vedrørende huslejereduktionen for de øvrige lejemål. Kommissionen finder under alle omstændigheder ikke, at der isoleret set skal ydes erstatning for en så kort periode, heller ikke selvom der i en del af perioden har været tale om ret intensive arbejder. Kommissionen finder dog, at forholdet bør "tælle med" i en samlet vurdering, jf. nedenfor.

Med hensyn til perioden fra 1. januar 2013 og til metrostationens færdiggørelse i 2018 er kommissionen enig med Metroselskabet i, at der er tale om en anerkendelsespåstand vedrørende fremtidige tab. Det fremgår, at Ejendomsselskabet har indgået kontrakter frem til metroarbejdernes afslutning i 2018 med det reducerede lejeniveau efter metroarbejdernes igangsættelse, dvs. med en lejenedsættelse på godt 30 %. Ejendomsselskabet har argumenteret for, at det var

den forretningsmæssigt bedst mulige opnåelige løsning □ og at man på denne måde netop har overholdt sin tabsbegrænsningspligt.

Kommissionen skal bemærke hertil, at Ejendomsselskabet dog herved angiveligt har afskåret sig fra at genforhandle lejeniveauet efter et par år, hvor det forventes at generne fra metroarbejdspladsen er mindsket en del. Ejendomsselskabet er en professionel udlejer, og det må efter kommissionens opfattelse havde stået Ejendomsselskabet klart, at generne fra metrobyggeriet mindskes, når der er lagt tag på stationsboksen. Det er kommissionens opfattelse, at når Ejendomsselskabet har bundet sig til en reduceret husleje for så lang en periode, uden at have taget forbehold om en genforhandling efter f.eks. et par år, så tyder det på, at der har været tale om en forretningsmæssig disposition, som Ejendomsselskabet under alle omstændigheder kan leve med. Kommissionen har noteret sig, at Ejendomsselskabet ikke har fremlagt regnskabsoplysninger i sagen.

Kommissionen skal endvidere bemærke, at Kommissionen ikke efter det foreliggende finder det tilstrækkeligt godtgjort, at omhandlede tab udelukkende skyldes metroarbejderne. Der kan være andre forhold, der spiller ind, når lejere vælger at flytte, eller forsøger at presse huslejen ned. Det fremgår bl.a., at den ene lejer indgik fusion et par måneder efter opsigelsen af lejemålet. Endvidere er der i den aktuelle periode sket en afmatning af ejendomsmarkedet, som også har ramt udlejningsejendomme. Lejemål står i højere grad tomme i længere tid, og lejere vælger at organisere sig på nye måder, bl.a. ved at foretrække lejemål med mere åbne kontorlandskaber. Det af Ejendomsselskabet opgivne huslejeniveau (inden metroarbejderne) forekommer at ligge i overkanten af markedsprisen i området, hvilket kan afstedkomme, at tilbageblevne lejere vil benytte muligheden for at presse huslejeprisen ned.

Det fremgår af sagen, at der er begået en fejl fra Metroselskabets side i forbindelse med opsætningen af byggepladshegnet ved hovedtrappen. Fejlen blev rettet, da Metroselskabet bliver gjort opmærksom herpå. Der er endvidere etableret en rampe, så varer lettere kan transporteres op og ned ad trappen. Det kan ikke udelukkes, at den fejlagtige placering af hegnet og den manglende rampe kan have påført ejeren / lejerne nogle ulemper i den pågældende periode. Der er imidlertid ikke dokumenteret et konkret tab i forbindelse med den fejlagtige placering af hegnet. Det har endvidere hele tiden været muligt at passere op og ned ad trappen og ind og ud af hoveddøren. Kommissionen har derfor ikke fastsat nogen erstatning for et evt. håndteringsbesvær i den pågældende periode.

Kommissionen finder herefter efter en samlet vurdering ikke, at de aktuelle arbejder i omfang, varighed og intensitet efter det foreliggende har haft en så ekstraordinær karakter, at de går ud over, hvad man må forventes at skulle tåle på et sted som dette. Kommissionen finder det således ikke efter det foreliggende godtgjort, at den naboretlige tålegrænse er overskredet i sagen.

Kommissionen finder på nuværende tidspunkt derfor ikke, at der er grundlag for at yde erstatning. Kommissionen skal dog gøre Ejendomsselskabet opmærksom på, at Ejendomsselskabet har mulighed for at forelægge sagen på ny, jf. princippet i ekspropriationsproceslovens § 21, såfremt forudsætninger ændrer sig.

Kommissionens afgørelse blev truffet med dissens, idet et medlem fandt, at tålegrænsen var overskredet i sagen, og at der skulle ydes erstatning herfor.

I henhold til flertallets afgørelse afgøres sagen herefter således:

Kommissionen afviser det af Ejendomsselskabet St. Kongensgade 88 A/S fremsatte erstatningskrav, idet der er opretholdt fornøden vejadgang til ejendommen, og idet den naboretlige tålegrænse i relation til ejendommen ikke efter det foreliggende kan anses for overskredet.

Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand: 70.000 kr.”

## Procedure

Ejeren ved advokat Christian Sinding nedlagde påstand om, at Metroselskabet skal erstatte det tab, som ejer indtil den 28. februar 2013 har lidt som følge af metrobyggeriet ved Marmorkirken, kr. 1.247.271,47, samt at Metroselskabet skal anerkende fremadrettet at erstatte ejerens tab, så længe generne fra metrobyggeriet, der overstiger den naboretlige tålegrænse, påfører Ejendomsselskabet et lejetab.

Vedrørende det faktuelle anførte ejer, at der ved vurdering af sagen skal lægges vægt på, at der er tale om en smuk fredet ejendom med en fredelig beliggenhed ud til Marmorkirken. Der er således en stor herlighedsværdi tilknyttet ejendommen. Byggepladsen som □ uden forsinkelser □ vil bestå i 6 år, er visuelt skæmmende og medfører støj- og støvgener. Disse gener påvirker ejers mulighed for udlejning, og opsigelsen fra ejers tidligere hovedlejer, Grant Thornton, er primært forårsaget heraf. Ejer henviste til bilag 1.6, hvoraf fremgår, at det af en ejendomsmægler fra EDC er skønnet, at metrobyggeriet reducerer markedsløjen af ejendommens lejemål med 40 pct. Den reducerede leje er der også efterfølgende lejet ud til. Det er i praksis ikke muligt at aftale genforhandling af lejeaftalerne efter kort tid □ f.eks. når de værste støvgener er ophørt. Lejerreduktionen omfatter derfor hele perioden.

Ejer gjorde gældende, at der foreligger et naboretligt ansvar, da ulemperne forbundet med anlægsarbejdet overskrider tålegrænsen. Til støtte herfor henviste ejer til højesterets afgørelse trykt i UfR 2009.2680 H, vedrørende ulemper fra en vindmøllepark. I henhold hertil skal der □ når det vurderes hvorvidt tålegrænsen er overskredet □ foretages en konkret vurdering, hvor bl.a. ulempens karakter, væsentlighed og påregnelighed tages i betragtning, sammenholdt med ejendommens karakter og beliggenhed og områdets karakter. I nærværende sag, har ulempens karakter, i form af støj og støvgener, der vil vare til 2017, reduceret ejendommens herlighedsværdi, uagtet at gældende støjkrav overholdes. Støjen indvendig er dog ikke blevet målt. Selvom man må tåle meget, når man bor i en by, er ulemperne meget langvarige og derfor væsentlige. Foruden støjen er herlighedsværdien ved indgangen fjernet, og hegnet er helt tæt på ejendommen. Der vil være ekstraordinær støj i minimum 3 år, og derefter visuelle gener indtil 2017. Dette går væsentligt over tålegrænsen. Der er □ også ifølge Metroselskabet □ tale om Danmarks største byggeplads. Ejeren henviste som støtte herfor til Østre Landsrets afgørelse i sagen om F-Group A/S gengivet i FED 2005.101 og til sagen om Ullerichs Konfektion gengivet i UfR 2002.1152, begge vedrørende gener forbundet med metrobyggearbejde ved Nørreport Station. Desuden er anlægsarbejder af dette omfang ikke påregneligt, og endeligt taler ejendommens karakter for, at tålegrænsen er overskredet, da ejendommen er beliggende i smukke og fredelige omgivelser.

Ejer gjorde gældende, at de mistede lejeindtægter er en direkte konsekvens af metrobyggeriet, og at Metroselskabet derfor skal erstatte dette tab. Det fremtidige tab for resten af anlægsperioden, må opgøres senere. Ejer gjorde endvidere gældende, at der ikke skal ske fradrag for fordele. Der findes kun én dom, som giver støtte for, at der kan foretages fradrag for generelle fordele, og denne dom □ den såkaldte Blangstedgård-dom □ er intet stærkt præjudikat herfor. Dommen er afsagt i 70'erne og blev afsagt med 3-4 dissenser. Desuden kan fradrag for fordele kun foretages, såfremt Metroselskabet er i stand til at løfte bevisbyrden for, at ejendomsværdien vil stige til et højere niveau, end før byggearbejdet gik i gang.

At ejeren ikke tidligere har fremlagt regnskaber skyldes, at ejeren har forskudt regnskabsår, hvorfor tabet først vil være synligt ved regnskabsaflæggelsen 30. september 2013 for regnskabsåret 2012-13.

Metroselskabet I/S ved advokat Hanne Mølbeck nedlagde påstand om stadfæstelse af Ekspropriationskommissionens kendelse.

Metroselskabet anførte indledningsvist, at der alene kan tages stilling til allerede påførte ulemper, og at der ikke kan tages stilling til eventuelle tab, der relaterer sig til fremtidige ulemper.

Metroselskabet gjorde gældende, at der alene består et erstatningsansvar, såfremt der ikke er opretholdt fornøden vejadgang, jf. vejlovens § 69, stk. 2, eller såfremt der foreligger ekstraordinære gener og ulemper, som går ud over, hvad man med den pågældende beliggenhed må være forberedt på at skulle tåle.

For så vidt angår vejadgangen anførtes, at visuelle gener ikke har betydning for, hvorvidt fornøden vejadgang er opretholdt. Metroselskabet anførte, at vejadgang først er utilstrækkelig, hvis den er teknisk uegnet, således at den ændrede vejadgang medfører driftsproblemer. Som støtte herfor henviste Metroselskabet til sagen om Hviids Vinstue, hvor Taksationskommissionen fandt at fornøden vejadgang var opretholdt, til trods for at vejadgang til hovedindgangen alene var opretholdt via gangbroer.

Metroselskabet anførte, at der ikke er tvivl om, at fornøden vejadgang er opretholdt fra Frederiksgade 1, og der har endvidere været adgang fra St. Kongensgade.

For så vidt angår spørgsmålet om tålegrænsens overskridelse anførte Metroselskabet, at der skal rigtig meget til, før end tålegrænsen overskrides. I sagen om Ullerichs Konfektion og i sagen om Fredgaard, hvor de forretningsdrivende i begge tilfælde fik tilkendt erstatning for ulemper forbundet med metrobyggearbejde ved Nørreport Station, var de forretningsdrivende meget hårdere ramt end tilfældet er i nærværende sag. Metroselskabet henviste herved til fremlagt billeddokumentation fra arbejderne ved Nørreport Station. Desuden tilfaldt erstatningen i disse sager den forretningsdrivende som lejede lokalerne, og ikke ejeren af ejendommen, ligesom der var tale om anvendelse til forretning og ikke til udlejningsvirksomhed.

Som støtte for at tålegrænsen ikke er overskredet, anførte Metroselskabet, at byggepladsens karakter vil ændre sig under anlægsarbejdet og at generne bliver færre og færre, at man må tåle meget som nabo med den pågældende beliggenhed, samt at gældende støjgrænser har været overholdt. Desuden vender en stor del af ejendommens facade væk fra byggepladsen. Ejendommens væsentligste facade vender således mod St. Kongensgade. Det er ikke korrekt når ejeren anfører, at ejendommen er beliggende i et roligt beboelseskvarter, idet der i forvejen er en del støj fra trafikken i St. Kongensgade.

Vedrørende tabsopgørelsen og årsagssammenhæng anførte Metroselskabet, at der savnes dokumentation for det påståede tab. Ejeren burde have fremlagt oversigt over lejeindtægter for de seneste tre år i stedet for en ejendomsmæglervurdering. Og selvom der er lidt et tab, spiller også andre forhold end metrobyggepladsen ind. Tomgang for erhvervslejemål er almindeligt, især under en global krise. Som støtte herfor henviste Metroselskabet til Online-ED Statistikken, statistik over ledige erhvervslokaler, (fremlagt i materialesamlingen side 126 ff.) som viser, at der i 1. og 2. kvartal af 2012, har været en ledighedsprocent på kontorlokaler i København på henholdsvis 9,9 og 9 pct. Det er almindeligt, at omkostningsminimere under en krise, og de af lejerne opnåede huslejenedsættelser er et udslag af almindelig kommerciel forhandling. Såfremt lejereduktionerne alene afspejler værdiforringelsen som følge af anlægsarbejdet, burde ejeren ikke have fikseret lejeniveauet frem til tidspunktet, hvor metrostationen forventes at være færdigetableret i 2018, idet generne forventes mindsket væsentligt inden dette tidspunkt, når der er lagt betondække på stationsboksen. Metroselskabet anfægtede desuden det af ejeren anførte om, at Grant Thorntons opsigelse af lejemål skyldtes gener fra anlægsarbejdet. Lejemålet

blev opsagt i forbindelse med en fusion, allerede inden anlægsarbejdet var påbegyndt.

Metroselskabet anførte endelig, at det vil medføre en fordel i form af en værdistigning for ejer, at der placeres en metrostation ved siden af ejendommen. Såfremt Taksationskommissionen måtte finde Metroselskabet erstatningsansvarlig, skal der derfor foretages fradrag for denne fordel ved erstatningsudmålingen. Metroselskabet henviste som støtte herfor til, at loven om Metrocityringen henviser til vejlovens § 51, stk. 2, til Blangstedgård-dommen (gengivet i Ufr 1970.135/2H), samt til professor, dr.jur. Orla Friis Jensens kommentar til dommen fremlagt i materialesamlingen (Orla Friis Jensen: Lighed og kausalitet ved udmåling af ekspropriationserstatning (uddrag), Festskrift om menneskerettigheder til Carl Aage Nørgaard).

#### **Taksationskommissionens kendelse af 13. september 2013**

Af de grunde, der er anført af Ekspropriationskommissionen, stadfæster Taksationskommissionen Ekspropriationskommissionens kendelse af 13. februar 2013. Taksationskommissionen finder ikke, at de af ejeren for kommissionen fremlagte nye oplysninger fører til et andet resultat. Således afvises ejerens anmodning om, at Metroselskabet skal pålægges at yde erstatning for reduceret lejeindtægt.

Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand for Ekspropriationskommissionen: 70.000 kr.

I godtgørelse for sagkyndig bistand for Taksationskommissionen fastsættes et beløb på: 15.000 kr.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til §§ 19 og 29 i lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008.

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.