

Danske Miljøadvokater

› 18. maj 2017 i Odense

› **Erstatning for midlertidige genepåvirkninger**

v/advokat Louise Solvang Rasmussen

Østre Landsrets dom af 28. marts 2017 - **Metrotrappen**

Sagen handler om Banedanmarks etablering af en ny trappe ved Nørreport Station, som giver adgang til metroen fra Frederiksborggade.

Anlægsarbejdet stod på i perioden marts 2013 til december 2015 (2 år og 9 mdr.).

Banedanmark blev af Østre Landsret frifundet for ejendomsselskabets erstatningskrav.

Østre Landsrets dom af 28. marts 2017

Sagen handler om erstatning på naboretligt grundlag – *den naboretlige tålegrænse*

Der er ikke mange domme om fastlæggelse af den naboretlige tålegrænse ved *midlertidige genepåvirkninger*.

UfR 1976.86 H - *Lyngbyvejen*

UfR 2002.1152 Ø - *Ullerichs Konfektion*

Til gengæld betydelig taksationspraksis – bl.a. vedr. Frederiksberg Centret

Byrettens dom

- › Ejendomsselskabet nedlagde *påstand* om betaling af ca. 800.000 kr.
 - › For det huslejetab, selskabet havde lidt som følge af, at restaurationslejemålet kun kunne udlejes til reduceret leje pga. byggeriet.

- › Syn og Skøn
 - › vedr. nødvendig lejerabat ved genudlejning af lejemålet i 2014/2015.

- › Retten gav ejendomsselskabet medhold i påstand om betaling af erstatning
 - › 500.000 kr.

Byrettens dom

› Byrettens begrundelse:

- › Lejemålet var efter etablering af pladehegn rundt om byggepladsen *ikke længere synligt* for fodgængere, der kom fra Nørreport Station, før byggepladsen var passeret.
- › Byggepladsen var reelt for lille – lastbiler måtte parkere uden for lejemålet. Det samme måtte håndværkere.
 - › Adgangen til lejemålet vanskeliggjort.
- › Byggeriet – både med hensyn til **intensitet** og **varighed** – går ud over, hvad ejendomsselskabet som ejer er forpligtet til at tåle.
- › Metrotrappebyggeriet har været *i hvert fald medvirkende årsag* til, at lejemålet blev opsagt. (Hvorefter lejemålet stod tomt fra 1. april 14 til 15. januar 15).
- › Der blev ydet *betydelig lejerabat* ved genudlejningen.

- › Retten fandt det således **godtgjort**, at selskabet – pga. metrotrappebyggeriet – har lidt et betydeligt lejetab.
 - › *Skønsmæssigt fastsat til 500.000 kr.*

Østre Landsrets dom

- › BDK ankede til Østre Landsret.

- › For landsretten blev der fremlagt yderligere dokumenter mv.;
 - › Bl.a. en oversigt over arbejdsopgaver udført i anlægsperioden med tidsangivelser for de enkelte arbejdsopgaver.
 - › Yderligere fotos af byggepladsen mv.
 - › Der blev afgivet forklaringer fra bl.a. BDK byggeleder samt repræsentant fra entreprenøren vedr. arbejdets omfang og intensitet.

- › Banedanmark blev *frifundet*.

Østre Landsrets dom

› Landsrettens begrundelse:

- › Lejemålet er centralt beliggende i KBH. Ifølge retspraksis må man *forvente og tåle* ganske omfattende offentlige arbejder **erstatningsfrit**.
 - › Hverken varighed eller intensitet over tålegrænsen.
- › Heller ikke erstatning pga. forsinkelse af byggeriet – medførte ikke gener over tålegrænsen.
- › Landsretten lagde ved den konkrete vurdering vægt på:
 - › Intensiv trafik fra beton- og lastbiler til og fra byggepladsen har været i begrænsede perioder.
 - › Ikke ført bevis for stort omfang af parkering foran lejemålet.
 - › Lejemålet fortsat synligt.