Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 3. december 2025

Sagsnr. 2025-230837

Sagens parter:

Forpagteren

(herefter benævnt forpagteren)

matr.nr. 1

Beliggende: adresse 1

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for naboretlige gener i forbindelse med anlæg af Nordhavnstunnelen.

Onsdag den 3. december 2025, ca. kl. 9.00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor emeritus Peter Møgelvang-Hansen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, cand.jur. Susanne Nielsen og landmand Karl Frandsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, administrerende direktør Claus Bo Nielsen og landinspektør Erling Rørdam.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Dorte Ellegaard.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. af begge parter. Anlægsmyndigheden indbragte sagen ved e-mail af 27. januar 2025. Forpagter indbragte sagen ved e-mail af 29. januar 2025, indgivet af advokat Maria Juhl Hansen på forpagters vegne.

Forpagter gav møde ved person 1 sammen med forpagters repræsentant, advokat Maria Juhl Hansen fra Juhl Advokatfirma.

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektør Allan Bak Aastrup og chefkonsulent Michael Larsen fra Vejdirektoratet.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Grunden matr.nr. 1 , ejes af virksomhed 1 Klubhuset beliggende på grunden ejes af forening 1 . Forpagter har siden 2021 lejet lokaler i klubhuset, som anvendes til drift af restaurant. Klubhuset er placeret på adresse 2 På adresse 2 er der ud over klubhuset og havnen også en søspejdertrop, et vinterbadelaug og en sejlklub. I Københavns Kommunes lokalplan nr. 282 er området udlagt til rekreative formål i form af lystbådehavn for sportsklubber og lystsejlere med dertil hørende funktioner så som klubhuse, værksteder, restauranter, butikker og lignende med naturlig tilknytning til lystbådehavnen.

Nordhavnstunnelen udføres i henhold til lov om anlæg af en Nordhavnstunnel, jf. lov nr. 1552 af 27. december 2019. Anlægsmyndigheden er bygherre på projektet. Når Nordhavnstunnellen er færdig, overdrages den til Københavns Kommune, som herefter vil stå for driften. Anlægsmyndigheden påbegyndte de forberedende arbejder med anlæg af Nordhavnstunnelen i 2021. Selve tunnelbyggeriet blev påbegyndt i forsommeren 2023. Anlægsprojektet er på nuværende tidspunkt forsinket med ca. 13 måneder, og Nordhavnstunnelen forventes at åbne ved udgangen af 2028. I perioden fra uge 40 i 2023 til udgangen af maj 2024 blev de mest støjende spunsearbejder udført. Særligt støjende arbejder må i henhold til Københavns Kommunes forskrifter udføres på hverdage i tidsrummet kl. 8.00–17.00. For at gøre plads til byggepladsen blev 600 både flyttet til en midlertidig erstatningshavn i Færgehavn N.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale:

- KENDELSE: Ekspropriationskommissionens kendelse af 8. januar 2025, 13. hæfte
- KLAGE: e-mail af 27. januar 2025 fra anlægsmyndigheden
- KLAGE: e-mail og vedhæftede klageskrift af 29. januar 2025 fra forpagteren
- Forpagters klage til ekspropriationskommissionen – indlæg af 26. juli 2023
    - Taksationskommissionen for Sjælland m.v.s kendelse af 22. marts 2013 i sag nr. Ta I 8/13 (MAD 2013.356)
    - Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 17. december 2018 i sag nr. TS81201-00061 (MAD 2019.241)
    - Østre Landsretsdom af 18. marts 2016 i sag nr. B-342-15 (MAD2016.99)
- Anlægsmyndighedens bemærkninger til forpagters klage – e-mail og indlæg af 21. august 2023
    - Østre Landsrets dom af 28. april 2017 i sag nr. B-122-16 (MAD 2017.241)
    - Østre Landsrets dom af 3. juni 2020 i sag nr. BS-16447/2019 (U 2021.1006/MAD 2021.43)

- Forpagters bemærkninger til anlægsmyndighedens indlæg – indlæg af 5. september 2023
    - Billeder af byggepladsen ved restauranten
- Anlægsmyndighedens bemærkninger til forpagters indlæg – e-mail og indlæg af 6. oktober 2023
- Forpagters bemærkninger til anlægsmyndighedens indlæg – e-mail og indlæg af 12. oktober 2023
    - Nordhavnstunnellen – Orientering om kommende arbejder – skrivelse af 22. september 2023 fra Vejdirektoratet
- Anlægsmyndighedens bemærkninger til forpagters indlæg – e-mail og indlæg af 25. oktober 2023
- Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol af 7. marts 2024, 10. hæfte
- Forpagters bemærkninger – e-mail og indlæg af 14. april 2024
    - Nordhavnstunnellen – Orientering om kommende arbejder – skrivelse af 14. marts 2024 fra Vejdirektoratet
- Forpagters fremsendelsesbrev – e-mail af 22. maj 2025
    - Analyse af omsætning hos Forpagteren
    - Tabeller over analyse af omsætning hos Forpagteren
- Forpagters bemærkninger vedr. rådgiveromkostninger - e-mail af 21. juni 2024
- Anlægsmyndighedens bemærkninger til forpagters analyse af omsætning – e-mail af 11. juli 2024
- Forpagters bemærkninger til anlægsmyndighedens indlæg – e-mail af 15. oktober 2024
    - Tabsopgørelse 2021-2024
- Anlægsmyndighedens bemærkninger til forpagters indlæg og tabsopgørelse – e-mail af 30. oktober 2024
- Kommissariatets spørgsmål til anlægsmyndigheden – e-mail af 31. oktober 2024
- Anlægsmyndighedens svar på kommissariatets spørgsmål – e-mail af 8. november 2024
- Forpagters bemærkninger med billeder og video - e-mail af 17. marts 2025
    - Nordhavnstunnellen - Orientering om kommende arbejder - skrivelse af 14. februar 2025
- Anlægsmyndighedens bemærkninger til forpagters bemærkninger - e-mail af 18. marts 2025
- Forpagters indlæg af 27. juli 2025
- Anlægsmyndighedens indlæg af 12. november 2025
    - Vestre Landsrets dom af 10. marts 2021 i sag nr. BS-3242/2017-VLR (MRF 2021-94)
    - Østre Landsrets dom af 28. april 2017 i sag nr. B-122-16 (MAD 2017.241)
    - Peter Pagh, "Naborettens beskyttelsessubjekt – Beskytter naboretten tidligere ejere af den forulempede ejendom og lejere?", UfR 2025 B.134-143.
    - Østre Landsrets dom af 1. februar 2016 i sag nr. B-962-15 (U 2016.2052 Ø)
    - § 18 i Lov om leje af erhvervslokaler mv., jf. lovbekendtgørelse 2022-11-09 nr. 1446
- Forpagters bemærkninger til anlægsmyndighedens indlæg af 12. november 2025 med bilag – indlæg af 24. november 2025
- Beskrivelse af projektet udleveret på taksationsforretningen den 3. december 2025 af anlægsmyndigheden

- 3 stk. kortbilag udleveret på taksationsforretningen den 3. december 2025 af anlægsmyndigheden
- Opdateret omsætnings- og tabsopgørelse - e-mail af 2. januar 2026 fra forpagter
- Bekræftelse af revisorudarbejdede omsætnings- og tabsopgørelse – e-mail af 8. januar 2026 fra forpagter
- E-mailkorrespondance mellem Taksationssekretariatet, forpagter og anlægsmyndigheden af 19. januar 2026
- Forpagtningsaftale og forpagters bemærkninger – e-mail af 20. januar 2026 fra forpagter

Herudover har forpagter ad flere omgange fremsendt videodokumentation heriblandt 38 videoer af anlægsarbejdet og 2 YouTube videoer.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 8. januar 2025. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens bemærkninger og afgørelse af 8. januar 2025:

"Kommissionens opgave i denne sag er at bedømme, hvorvidt der foreligger sådanne nærføringsgener for Forpagteren *i forbindelse med anlægsarbejdet til Nordhavnstunnelen, at der er grundlag for at yde erstatning på naboretligt grundlag. Sagen skal afgøres efter den uskrevne naboret, hvorefter der kan tilkendes erstatning for gener, der ligger ud over den såkaldte tålegrænse. I det omfang ulemperne fra anlægget overstiger tålegrænsen, skal der ydes erstatning for den del af værdiforringelsen, som skyldes overskridelsen af tålegrænsen.*

Kommissionen lægger efter det oplyste til grund, at det mest larmende spunsearbejde har fundet sted i perioden fra uge 40 i 2023 til og med udgangen af maj i 2024, dvs. ca. 8 måneder, jf. Vejdirektoratets orientering af 22. september 2023 og mail af 8. november 2024 fra Vejdirektoratet til kommissariatet.

Ved mødet den 7. marts 2024 konstaterede kommissionen, at spunsearbejdet foregik umiddelbart ud for Forpagteren *og virkede stærkt generende. Denne opfattelse er bestyrket af de videooptagelser/lydoptagelser fra spunsearbejdet, som advokat Maria Juhl Hansen har fremsendt til kommissionen.*

Det væsentlige for vurderingen af, om den naboretlige tålegrænse er overskredet er, hvilke gener, man som nabo til det pågældende projekt må være forberedt på at skulle tåle det pågældende sted, hvor anlægsarbejdet udføres. Således må man i eksempelvis bymæssig bebyggelse være forberedt på, at der vil kunne foregå omfattende bygge- og anlægsarbejder, som kan indebære besværliggørelse af adgangsforhold og medføre gener i form af støj mv.

Forpagteren *ligger i Nordhavnen i hvad der må betegnes som et bynært område, men det er kommissionens opfattelse, at området, hvor cafeen ligger, har en særlig karakter, da den ligger på en mole i havnen, hvor der ikke er andre virksomheder, spisesteder mv. Kommissionen finder derfor, at området, hvor cafeen ligger, mere har karakter af rekreativt område end af egentlig "bymæssig bebyggelse", og at generne for* Forpagteren *af det konkrete anlægsarbejde derfor ikke kan sammenlignes med tidligere sager om nabogener ved bynære projekter, herunder eksempelvis metrobyggeriet i København, som der henvises til i parternes indlæg, jf. parternes bemærkninger gengivet i forhandlingsprotokollens 10. hæfte.*

Som besøgende på en restaurant i et havneområde må man være forberedt på, at der kan være en vis baggrundsstøj og andre ulemper fra almindelige havneaktiviteter og reparationsarbejder. Det er imidlertid kommissionens opfattelse, at støj fra et spunsearbejde over en længere periode i forbindelse med et anlægsarbejde fra et projekt af denne størrelse efter sin karakter har en afskrækkende effekt på især potentielle kunder, der kunne overveje at benytte restauranten til længerevarende arrangementer med spisning.

På baggrund af besigtigelsen af forholdene på stedet og de fremlagte oplysninger finder kommissionen, at støjgenerne fra anlægsarbejderne i forhold til Forpagteren *overskrider den naboretlige tålegrænse. Kommissionen finder dog, at tålegrænsen alene er overskredet i relation til det særlige larmende spunsearbejde, som efter det oplyste har fundet sted i perioden fra uge 40 i 2023 til udgangen af maj 2024.*

Kommissionen har forståelse for, at de øvrige arbejder i umiddelbar nærhed af Forpagteren *, herunder oplag af sand samt andre støjende delelementer af anlægsarbejdet kan opfattes som generende, men det ligger efter kommissionens opfattelse ikke over tålegrænsen.*

I den konkrete sag, hvor ejeren må anses for at have dokumenteret en omsætningsnedgang, men hvor det præcise økonomiske tab, som Forpagteren *har lidt som følge af det mest larmende spunsearbejde i 8 måneder kun vanskeligt lader sig opgøre, finder kommissionen, at erstatningen må fastsættes skønsmæssigt.*

Forpagteren *har påstået, at det økonomiske tab ved anlægsarbejdet skal opgøres svarende til et årligt omsætningstab på 450.000 kr. eller som minimum 70 % af omsætningstabet, 315.000 kr. årligt, jf. mail af 15. oktober 2024 fra advokat Maria Juhl Hansen.*

På baggrund af samtlige foreliggende oplysninger fastsætter kommissionen skønsmæssigt erstatningen for støjgener i den ovenfor angivne periode til 250.000 kr.

Sagkyndig bistand

Kommissionen har under hensyn til sagens karakter og omfang fastsat et beløb i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand på 45.000 kr.

Sagen afgøres herefter således:

For støjgener fra anlægsarbejdet med anlæg af Nordhavnstunnel i perioden fra uge 40 i 2023 til udgangen af maj 2024 (ca. 8 måneder)	*250.000 kr.*
Godtgørelse for sagkyndig bistand	*45.000 kr.*

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 20 og § 29 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023).”

Parternes påstande og synspunkter

Forpagteren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at der udbetales erstatning for hele anlægsperioden fra 2023 til 2028 fastsat ud fra den revisoropgjorte omsætningsmanko eller som minimum ud fra forpagters dækningsgrad.

Under taksationsforretningen redegjorde forpagteren for sine synspunkter svarende til de argumenter, der fremgår af de til ekspropriationskommissionen og taksationskommissionen fremsendte indlæg. Forpagteren anførte blandt andet følgende:

Forpagteren gjorde gældende, at anlægget af Nordhavnstunnelen medfører omfattende naboretlige gener i form af kraftig og langvarig støj, støv, fygende sand, vibrationer og en markant ændret udsigt. Forpagteren forklarede, at både terrasse- og indendørsgæster påvirkes, fordi støj og støv trænger ind, og sand lægger sig på borde, mad og drikke. Forpagteren fremhævede, at udsigten over lystbådehavn og vand er afløst af et dominerende byggepladsmiljø, som gør opholdet mindre attraktivt, og fastholdt, at generne samlet overskrider den naboretlige tålegrænse.

Forpagteren gjorde gældende, at ejendommen er beliggende i et rekreativt havnemiljø og ikke i et tæt bymæssigt område. Forpagteren anførte, at omgivelserne består af lystbådehavn, klubaktiviteter og begrænset trafik, hvor der normalt kan forventes ro. Forpagteren argumenterede for, at den naboretlige tålegrænse derfor bør være lavere end i centrale byområder, og fastholdt, at generne må vurderes ud fra den rekreative karakter.

Forpagteren bestred, at de bynære anlægsprojekter, som anlægsmyndigheden henviser til, er direkte sammenlignelige med den foreliggende sag. Forpagteren fremførte, at disse projekter angår ejendomme ved centrale trafikknudepunkter med en helt anden baggrundsstøj og andre trafikmønstre end i et rekreativt havnemiljø. Forpagteren påpegede, at praksis efter Forpagterens opfattelse viser, at områdets karakter er afgørende for, hvor meget der skal tåles, og fastholdt, at en rekreativ havn ikke kan sidestilles med en byggeplads i et tæt byområde.

Forpagteren gjorde gældende, at særlige kundesegmenter og væsentlige kundestrømme er forsvundet som følge af anlægsarbejdet. Forpagteren oplyste, at sejlklub og øvrige brugere af havnemiljøet tidligere udgjorde en væsentlig stamkundekreds, som nu er bortfaldet. Forpagteren forklarede, at plejehjem, aktivitetscentre og lignende grupper i vidt omfang er ophørt med at besøge restauranten på grund af støj, støv og oplevede adgangsproblemer. Forpagteren bemærkede, at den nye placering af lystbådehavnen indebærer en væsentlig længere afstand for tidligere sejlende gæster, og fastholdt, at denne kundestrøm næppe kommer tilbage i samme omfang.

Forpagteren gjorde gældende, at virksomheden er ramt af betydelige visuelle gener, negativ imagepåvirkning og forringede adgangsforhold. Forpagteren oplyste, at området fremstår som en byggeplads med jordbunker, maskiner, hegn og midlertidige installationer i stedet for et attraktivt havnemiljø. Forpagteren forklarede, at gæster oplever området som uindbydende og til tider er i tvivl om, hvorvidt restauranten overhovedet er åben. Forpagteren påpegede, at visuelle barrierer og ændrede adgangsforhold hæmmer kundetilgangen og skader restaurantens omdømme.

Forpagteren gjorde gældende, at lokalplan, byzoneklassifikation og øvrige tilladelser ikke afskærer naboretlige krav. Forpagteren anførte, at også lovlige og planmæssigt forudsatte aktiviteter kan udløse erstatning, hvis de konkrete gener overskrider tålegrænsen. Forpagteren argumenterede for, at det afgørende er genernes intensitet, varighed samt områdets karakter, og fastholdt, at disse forhold samlet peger på erstatningspligt i den konkrete sag.

Forpagteren gjorde gældende, at vedkommende som erhvervsdrivende forpagter er direkte erstatningsberettiget over for anlægsmyndigheden efter naboretlige principper. Forpagteren fremførte, at naboretten også beskytter forpagtere med en reel og beskyttelsesværdig økonomisk interesse i ejendommen. Forpagteren påpegede, at praksis viser, at en forpagter i særlige tilfælde kan få erstatning for driftsmæssige gener og bestred, at vedkommende skal være henvist til alene at rette krav mod bortforpagteren.

Forpagteren gjorde gældende, at dokumentationen for gener og økonomisk tab er omfattende og tilstrækkelig. Forpagteren oplyste, at der foreligger regnskaber, opgørelser, analyser og sammenligninger mellem faktisk omsætning, normalår og forventet udvikling uden gener. Forpagteren forklarede, at der desuden er billed- og videomateriale, kundekorrespondance, oplysninger om aflyste arrangementer og materiale om adgangsforhold. Forpagteren fastholdt, at dette samlet opfylder beviskravene. Forpagteren gjorde gældende, at varigheden af anlægsarbejdet og projektets forsinkelse taler for, at den naboretlige tålegrænse er overskredet. Forpagteren oplyste, at generne har stået på i flere år og fortsat vil påvirke driften som følge af forsinkelsen. Forpagteren argumenterede for, at længerevarende gener efter praksis kan udløse ansvar, selv om de enkeltvis ikke er ekstreme, og fastholdt, at generne her er både intensive og langvarige.

Forpagteren gjorde gældende, at erstatningsperioden ikke kan begrænses til spunsarbejdet. Forpagteren bestred, at kun den særligt støjende fase er erstatningsberettiget, og anførte, at både forudgående og efterfølgende arbejder medfører betydelig støj, støv, vibrationer samt driftsmæssige begrænsninger. Forpagteren fastholdt, at erstatningen skal dække hele den periode, i hvilken anlægsarbejdet påvirker virksomhedens drift.

Forpagteren gjorde gældende, at restauranten lider et væsentligt økonomisk tab i form af omsætningsmanko som følge af generne. Forpagteren oplyste, at omsætningen i de berørte år ligger markant under normalåret og under det niveau, der uden gener kunne forventes. Forpagteren begrundede synspunktet med revisorudfærdigede regnskabsopgørelser og fastholdt, at der er en direkte sammenhæng mellem anlægsarbejdet og omsætningstabet.

Forpagteren gjorde gældende, at erstatningen principalt bør opgøres som den fulde omsætningsmanko for hvert berørt år, idet forpagteren anførte, at virksomheden skal stilles, som om anlægsarbejdet ikke har fundet sted. Til uddybning heraf har forpagteren henvist til *Forpagters bemærkninger til anlægsmyndighedens indlæg af 12. november 2025 med bilag – indlæg af 24. november 2025 (gengivet i uddrag)*:

"Det økonomiske tab er nøje dokumenteret gennem den vedlagte revisoropgørelse, som viser både den faktiske omsætning og den forventede omsætning i perioden, hvis anlægsarbejdet ikke havde medført væsentlige driftsforstyrrelser.

Opgørelsen er udarbejdet på baggrund af caféens historiske omsætningsniveau samt en realistisk prognose for den naturlige vækst i omsætningen under normale driftsforhold.

Revisoropgørelsen viser følgende udvikling i caféens varesalg ekskl. moms:

År	***Faktisk omsætning (kr.)***	***Forventet omsætning (kr.)***	***Omsætningsmanko (kr.)***
2022 (normalår)	*4.480.658*	*-*	*-*
2023	*4.051.474*	*5.064.342*	*1.012.868*
2024	*4.060.993*	*5.793.299*	*1.732.306*
2025 (jan-aug)	*2.803.953*	*3.655.000*	*≈ 850.000*

Som det fremgår af tallene, er caféens faktiske omsætning faldet markant i både 2023 og 2024 ift. det stabile normal-år 2022. […]"

Subsidiært påstod forpagteren erstatningen beregnet ud fra dækningsgraden, så den omfatter den del af omsætningen, der normalt bidrager til resultatet efter vareforbrug.

Forpagteren har desuden henvist til følgende revisorbekræftede regnskabsoplysninger om forpagterens omsætning, omkostninger og resultat i årene 2021 – 2025 (01/01/-30/09), fremsendt i e-mail af 2. januar 2026:

Omsætning 2021:	2.414.880,07 kr.
Omsætningsuafhængige udgifter 2021:	1.116.060,04 kr.
Omsætningsafhængige udgifter 2021:	1.120.767,35 kr.
Overskud/Underskud 2021:	178.052,68 kr.
Omsætning 2022:	4.480.658,89 kr.
Omsætningsuafhængige udgifter 2022:	2.580.678,88 kr.
Omsætningsafhængige udgifter 2022:	1.890.019,73 kr.
Overskud/Underskud 2022:	9.960,28 kr.
Omsætning 2023:	4.051.474,74 kr.
Omsætningsuafhængige udgifter 2023:	2.878.078,44 kr.
Omsætningsafhængige udgifter 2023:	1.422.492,44 kr.
Overskud/Underskud 2023:	- 248.668,73 kr.
Omsætning 2024:	4.160.992,96 kr.
Omsætningsuafhængige udgifter 2024:	2.989.866,60 kr.
Omsætningsafhængige udgifter 2024:	1.266.735,58 kr.
Overskud/Underskud 2024:	- 95.609,22 kr.
Omsætning 2025 (01/01-30/09):	3.231.753,54 kr.
Omsætningsuafhængige udgifter 2025 (01/01-30/09):	2.524.846,36 kr.
Omsætningsafhængige udgifter 2025 (01/01-30/09):	1.097.038,02 kr.
Overskud/Underskud 2025 (01/01-30/09):	- 390.130,84 kr.
Samlet underskud 2023-2025:	- 734.408,79 kr.
Overskudsgrad 2021 (negativt påvirket af COVID-19):	7,37 %
Mistet overskud 2023 ved fastholdelse af overskudsgrad på 7,37 %:	547.262,45 kr.
Mistet overskud 2024 ved fastholdelse af overskudsgrad på 7,37 %:	401.274,40 kr.
Mistet overskud 2025 ved fastholdelse af overskudsgrad på 7,37 % (år til dato, 30/09):	628.320,08 kr.
Samlet i perioden 2023-2025:	1.577.166,93 kr.
Forpagtning 2021:	192.000,00 kr.
Forpagtning 2022:	332.600,00 kr.
Forpagtning 2023:	484.116,60 kr.
Forpagtning 2024:	405.248,00 kr.
Forpagtning 2025 (01/01-30/09):	380.915,00 kr.

Forpagteren gjorde gældende, at tabsbegrænsningspligten er overholdt. Forpagteren oplyste, at vareforbrugets andel af omsætningen er reduceret, og at bemandingen i både køkken og restaurant er skåret ned til et nødvendigt minimum. Forpagteren forklarede, at åbningstider og bemanding løbende er tilpasset for at undgå unødige omkostninger, og fastholdt, at tabet skyl-

des generne og ikke manglende tilpasning. Forpagteren gjorde gældende, at anlægsmyndighedens håndtering forstærker det økonomiske pres på virksomheden, og påpegede, at klage over en kendelse, der tilkender erstatning, udskyder tidspunktet for udbetaling. Forpagteren forklarede, at restauranten som mindre erhvervsdrivende herved bringes i en presset situation, mens anlægsarbejdet fortsætter. Forpagteren oplyste, at anlægsmyndigheden løbende er blevet orienteret gennem henvendelser om generne og fremførte, at manglende reaktion har medvirket til at forværre den økonomiske belastning.

Forpagteren fremførte derudover bl.a. følgende synspunkter under sagens efterbehandling i bemærkninger fremsendt mellem den 2. januar 2026 og den 20. januar 2026:

Forpagteren gjorde gældende, at forholdet mellem forpagter og bortforpagter er uden betydning for bygherres erstatningspligt. Forpagteren anførte, at erstatningen skal fastsættes i forhold til det tab, som den eksproprierede virksomhed lider som følge af indgrebet, herunder driftstab og gener ved virksomhedens udøvelse. Forpagteren påpegede, at eventuelle civilretlige spørgsmål om lejenedsættelse, regres eller intern fordeling mellem forpagter og bortforpagter er et mellemværende mellem disse parter og ikke kan begrunde, at den erstatning, som det påhviler bygherre at betale, nedsættes eller udskydes.

Forpagteren gjorde gældende, at både lejere og forpagtere efter almindelige ekspropriations- og naboretlige grundsætninger kan være selvstændigt erstatningsberettigede over for anlægsmyndigheden, når et anlægsarbejde påfører dem et økonomisk tab, selv om brugsretten består. Forpagteren anførte, at erstatning skal ydes til den, der faktisk og direkte lider tabet, og at erhvervslejelovgivningens regler understøtter, at erstatning til forpagter ydes af anlægsmyndigheden. Forpagteren oplyste, at forpagtningsaftalen placerer den fulde driftsmæssige og økonomiske risiko hos forpagteren, som bærer ethvert omsætnings- og driftstab, mens bortforpagteren alene har krav på en aftalt forpagtningsafgift. Forpagteren fremførte, at aftalen ikke giver forpagteren automatisk ret til nedsættelse af afgiften ved udefrakommende gener, og at der ikke sker intern kompensation for tabet, således at erstatningskravet mod bygherre ikke er reduceret.

Forpagteren har fremlagt forpagtningsaftalen indgået i april 2021. Af aftalens punkt 4 fremgår bl.a., at den årlige forpagtningsafgift udgør 10% af omsætningen ekskl. moms, og at der hver måned (bortset fra januar og februar) betales en minimumsafgift på 32.000 kr. ekskl. moms; beløbet angår 2021 og reguleres én gang årligt i overensstemmelse med nettoprisindekset. Det fremgår af regnskabsoplysningerne, at forpagtningsafgiften i årene 2022, 2023, 2024 og 2025 (1/1-30/9) udgjorde henholdsvis 332.600 kr., 484.116 kr., 405.248 kr. og 380.915 kr.

Forpagteren gjorde gældende, at anlægsmyndighedens anbringende om forholdet mellem forpagter og bortforpagter udgør nova og derfor ikke kan tillades inddraget under taksationskommissionens behandling. Forpagteren oplyste, at anbringendet først fremkommer i anlægsmyndighedens bemærkninger af 12. november 2025 kort før mødet i taksationskommissionen den 3. december 2025, og at spørgsmålet hverken fremgår af klagen i december 2024 eller af førsteinstansbehandlingen. Forpagteren anførte, at der hidtil ikke er rejst tvivl om, hvem der er erstatningsberettiget for generne ved anlægsarbejdet, og at anlægsmyndighedens sene fremsættelse af anbringendet udviser processuel passivitet, som ikke skal lægges over på den eksproprierede virksomhed. Forpagteren fremførte, at anlægsmyndigheden som professionel offentlig bygherre har pligt til rettidigt at fremføre sine relevante anbringender, herunder synspunkter om bortforpagterforholdets betydning for erstatningsfastsættelsen, og at taksationskommissionen som klage- og prøvelsesinstans skal afgøre sagen på grundlag af det materiale og de anbringender, der foreligger fra ekspropriationskommissionen.

Forpagteren gjorde gældende, at ekspropriationsproceslovens § 19, stk. 3, ikke giver parterne en ubegrænset adgang til under sagens forløb at inddrage nye faktiske eller retlige problemstillinger, som ændrer sagens grundlag. Forpagteren anførte, at bestemmelsen alene regulerer taksationskommissionens kompetence i forhold til påstandenes rækkevidde og ikke tilsidesætter de processuelle hensyn til sagens identitet, procesøkonomi, forudsigelighed og parternes lighed. Forpagteren fremførte, at der skal sondres mellem, at taksationskommissionen kan tage stilling til erstatningsspørgsmål ud over de formelt nedlagte påstande, og at en part søger at ændre sagens faktiske og retlige grundlag ved at introducere nye anbringender, som kræver yderligere sagsoplysning. Forpagteren gjorde gældende, at officialmaksimen alene skal sikre, at sagen bliver tilstrækkeligt oplyst inden for dens eksisterende rammer og ikke kan bruges til at åbne sagen for nye, selvstændige anbringender, som anlægsmyndigheden kunne og burde have fremført tidligere. Forpagteren mente, at hvis nova frit kan inddrages på ethvert tidspunkt, vil der ikke være en reel grænse for, hvornår en sag kan afsluttes, og den eksproprierede vil løbende skulle forholde sig til nye synspunkter fra en stærkere modpart. Forpagteren fastholdt, at en sådan forståelse ikke stemmer med hensynet til retssikkerhed og effektiv sagsbehandling, og at anlægsmyndighedens anbringende derfor skal afvises som for sent fremsat nova.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at det lægges til grund, at den naboretlige tålegrænse ikke er overskredet, og at der derfor ikke tilkendes erstatning.

Under taksationsforretningen redegjorde anlægsmyndigheden for sine synspunkter svarende til de argumenter, der fremgår af de til ekspropriationskommissionen og taksationskommissionen fremsendte indlæg. Anlægsmyndigheden anførte blandt andet følgende:

Anlægsmyndigheden erkendte, at anlægsarbejderne medfører gener for forpagter, men påstod at disse gener ligger inden for den naboretlige tålegrænse. Anlægsmyndigheden oplyste, at der kun udføres nødvendige arbejder efter kommunens almindelige regulativ og uden særlige dispensationer, og at det ”synes principielt forkert, såfremt en anlægsmyndighed/entreprenør pålægges at udbedre erstatning i sådanne tilfælde, hvor der udføres anlægsarbejde der holder sig inden for de givne rammer.” Anlægsmyndigheden påpegede desuden, at adgangsforholdene til lejemålet er uændrede, og at særligt støjende arbejder kun udføres i et afgrænset tidsrum i dagtimerne.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at lejemålet er beliggende i byzone og må anses som bynært, uanset at lokalplanen betegner arealet som rekreativt. Anlægsmyndigheden forklarede, at området er underlagt betydelig byudvikling og allerede er præget af anlægs- og byggeaktiviteter. Anlægsmyndigheden argumenterede for, at området derfor ikke længere reelt kan betragtes som rekreativt.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at den fremlagte omsætningsnedgang ikke i sig selv udgør et erstatningsberettiget tab. Anlægsmyndigheden påpegede, at der skal tages højde for sparede omkostninger, og at der ikke foreligger en egentlig tabsopgørelse. Anlægsmyndigheden bemærkede, at caféen er relativt ny, og at udviklingen i omsætningen, hvis der ses bort fra anlægsarbejdet, er usikker.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at naboretten primært beskytter ejers ejendomsret og kun i begrænset omfang forpagterens interesser. Anlægsmyndigheden anførte, at naboretten

ikke erstatter de kontraktretlige regler mellem forpagter og bortforpagter. Anlægsmyndigheden fremførte, at den økonomiske risiko ved generne som udgangspunkt skal håndteres inden for lejeforholdet.

Anlægsmyndigheden anførte, at retspraksis om naboretlige gener viser en høj tålegrænse for lovlige og planlagte anlægsarbejder, særligt i byområder. Anlægsmyndigheden fremhævede, at erstatning typisk tilkendes ved varige naboulemper og varigt værditab for ejendomme. Anlægsmyndigheden argumenterede for, at forpagters driftsmæssige gener kun undtagelsesvis begrunder erstatning.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at mistet indtægt i denne sag angår forholdet mellem forpagter og bortforpagter. Anlægsmyndigheden anførte, at forpagter efter erhvervslejelovens § 18 må rette eventuelle krav om lejenedsættelse mod bortforpagter. Anlægsmyndigheden påpegede, at et eventuelt krav om mistet lejeindtægt fra ejeren må rejses særskilt.

Anlægsmyndigheden oplyste, at det omfattende spunsarbejde i havnen er afsluttet. Anlægsmyndigheden forklarede, at der senere vil blive udført et mindre spunsarbejde ved havneindsejlingen, og at projektet er forsinket som følge af bl.a. grundvandstekniske problemer. Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at tilpasningerne i arbejdet ligger inden for, hvad der er normalt for et projekt af denne karakter.

Anlægsmyndigheden oplyste, at der primært udføres vibrering og ramning af spuns inden for et afgrænset tidsrum på hverdage. Anlægsmyndigheden fremførte, at de mest støjende arbejder nu er afsluttet, og at der fremover hovedsageligt vil være mere påregnelig baggrundsstøj. Anlægsmyndigheden forklarede, at den store sandbunke foran lejemålet var midlertidig, nu overvejende er fjernet, og at det endelige terræn ikke vil ligge højere end den tilstødende kaj.

Anlægsmyndigheden fremførte derudover bl.a. følgende synspunkter under sagens efterbehandling i bemærkninger fremsendt mellem den 5. januar 2026 og den 19. januar 2026:

Anlægsmyndigheden anførte, at de takserende myndigheder efter officialprincippet selv kan søge sagerne oplyst og derfor ikke er begrænset til de forhold, som parterne fremfører. Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at behandlingen for ekspropriations- og taksationskommissionen ikke kan sidestilles med en retssag, og at retsplejelovens regler derfor ikke finder anvendelse. Anlægsmyndigheden fremførte, at taksationskommissionen ikke er bundet af parternes påstande, men kan inddrage nye forhold og tilsidesætte forhold, som vurderes at være behandlet forkert af ekspropriationskommissionen, inden for rammerne af ekspropriationsproceslovens § 19, stk. 3. Anlægsmyndigheden oplyste endvidere, at anbringendet om forpagter–bortforpagter-forholdet fremgår af materialet, og at modparten har haft lejlighed til at fremkomme med sine bemærkninger hertil.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Sagen angår spørgsmålet om, hvorvidt forpagteren har krav på erstatning for økonomisk tab som følge af gener i form af støj, støv, forringet udsigt og anden negativ påvirkning forbundet med anlægsarbejdet på Nordhavnstunnellen.

I mangel af regler, der tager særlig sigte på erstatningsansvar for sådanne gener, må spørgsmålet afgøres i overensstemmelse med de almindelige naboretlige regler. Efter disse er det af-

gørende, om generne overstiger, hvad den pågældende naboejendom med rimelighed må påregne som led i den almindelige samfundsudvikling det pågældende sted (den naboretlige tålegrænse). Fastlæggelsen heraf beror på en konkret vurdering af navnlig genernes karakter, omfang og varighed, områdets karakter samt naboejendommens beliggenhed.

Af de grunde, der er anført af ekspropriationskommissionen, overskred de støjgener, der var forbundet med det særligt støjende spunsarbejde i perioden fra begyndelsen af oktober 2023 til udgangen af maj 2024, også efter taksationskommissionens vurdering den naboretlige tålegrænse. Den omstændighed, at arbejdet efter det oplyste må antages ikke at have været i strid med den generelle støjregulering i kommunale forskrifter (som ikke indeholder nogen øvre støjgrænse, og hvorefter "særligt støjende arbejde" må foregå på hverdage i tidsrummet 8-17), kan ikke føre til andet resultat, for så vidt angår vurderingen af, om der i konkrete tilfælde er grundlag for naboretligt erstatningsansvar.

Taksationskommissionen er tillige enig med ekspropriationskommissionen i, at de øvrige gener forbundet med anlægsarbejdet navnlig på grund af disses karakter og/eller varighed ikke har overskredet tålegrænsen.

Spørgsmålet om, hvorvidt forpagteren i sin egenskab af lejer, herunder på grund af sin kontraktretlige relation til bortforpagteren (klubhusets ejer), er afskåret fra at kræve erstatning hos anlægsmyndigheden efter naboretlige regler, er ikke omtalt i ekspropriationskommissionens afgørelse. Det fremgår dog af forhandlingsprotokollen for ekspropriationskommissionen (10. hæfte s. 4, nærværende sags materialesamling s.123), at forpagteren på et møde den 7. marts 2024 oplyste, at man havde forsøgt at få nedsat lejebeløbets størrelse, men at bortforpagteren havde henvist forpagteren til at søge erstatning hos ekspropriationskommissionen.

Den omstændighed, at den påklagede afgørelse ikke udtrykkeligt behandler det nævnte spørgsmål, udelukker imidlertid ikke, at det inddrages og påkendes af taksationskommissionen i nærværende sag, hvis identitet ikke ændres derved. Taksationskommissionen henviser herved til, at begge parter har haft lejlighed til at udtale sig om spørgsmålet, samt ekspropriationsproceslovens § 19, stk. 3, hvorefter taksationskommissionen uanset de for denne nedlagte påstande kan tage stilling til ethvert spørgsmål om erstatningen under forudsætning af, at parterne har haft lejlighed til at fremkomme med deres bemærkninger dertil.

Efter almindelige erstatningsretlige principper er også indehavere af en begrænset ret over en fast ejendom, herunder lejere og forpagtere, alt andet lige erstatningsberettiget på lige fod med ejeren. Dette må efter taksationskommissionens opfattelse antages at gælde også for det almindelige, naboretlige erstatningsansvar.

I den foreliggende sag lægger taksationskommissionen til grund, at ejendommens ejer (dvs. bortforpagteren) ikke har modtaget erstatning fra anlægsmyndigheden for mistet forpagtningsafgift forårsaget af støjgenerne. Taksationskommissionen lægger tillige til grund, at støjgenerne i den omhandlede periode ikke har ført til nedsættelse af forpagternes betaling af forpagtningsafgift til bortforpagteren efter kontraktretlige regler, ud over hvad der følger af forpagtningskontraktens bestemmelse om omsætningsbestemt forpagtningsafgift, der overstiger det i henhold til kontrakten fastsatte minimumsbeløb.

I hvert fald under disse omstændigheder findes forpagterens krav mod anlægsmyndigheden på erstatning efter naboretlige regler ikke at være afskåret eller begrænset som en følge af forpagterens eventuelle mulighed for på kontraktretligt grundlag, jf. herved erhvervslejelovens §

18, stk. 2, at fremsætte krav over for bortforpagteren om nedsættelse af lejen for den pågældende periode som følge af støjgenerne.

Forpagterens erstatningskrav omfatter det økonomiske tab, virksomheden har lidt som følge af de støjgener, der ligger ud over den naboretlige tålegrænse, dvs. støjgenerne i perioden fra begyndelsen af oktober 2023 til udgangen af maj 2024. Erstatningen må ifølge sagens natur fastsættes ud fra skønsmæssig vurdering.

Taksationskommissionens skøn er foretaget med udgangspunkt i de af forpagteren fremlagte, revisorbekræftede regnskabsoplysninger om forpagterens omsætning, omkostninger og resultat i årene 2021 – 2025. Ved vurderingen af disses betydning for erstatningsfastsættelsen er der efter taksationskommissionens opfattelse ikke tilstrækkeligt holdepunkt for at basere den forventede overskudsgrad for årene efter 2021 på overskudsgraden for 2021, allerede fordi en beregning af overskudsgraden for 2022 på grundlag af de fremlagte regnskabsoplysninger angående dette år viser en væsentligt lavere overskudsgrad. Ej heller finder taksationskommissionen tilstrækkeligt holdepunkt for at basere vurderingen på de af forpagteren angivne forventede omsætningstal for perioden 2023-2025 (uden gener fra tunnelarbejdet).

Ud fra en samlet konkret skønsmæssig vurdering af sagens oplysninger anslår taksationskommissionen, at forpagterens tab forårsaget af den erstatningsudløsende støj over tålegrænsen i 8 måneder udgør 350.000 kr. Ud over de anførte regnskabsoplysninger har taksationskommissionen herved lagt vægt på, at den erstatningsudløsende støj må antages ikke alene at have ført til omsætningsnedgang i de nævnte 8 måneder, men også i et vist omfang at have haft en negativ virkning på kundetallet i en længere periode. Der er desuden taget hensyn til den nævnte omsætningsnedgangs beskedne indvirkning på den omsætningsbestemte del af forpagtningsafgiften samt udviklingen i såvel de omsætningsafhængige samt omsætningsuafhængige udgifter.

Som passende godtgørelse for forpagterens nødvendige udgifter til sagkyndig bistand under sagens behandling for taksationskommissionen tilkendes forpagteren 15.000 kr.

Konklusion

Den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning forhøjes.

Sagen afgøres herefter således:

For støjgener fra anlægsarbejdet af Nordhavnstunnel i perioden fra uge 40 i 2023 til udgangen af maj 2024 (ca. 8 måneder):	350.000 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand ved ekspropriationskommissionen:	45.000 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand ved taksationskommissionen:	15.000 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for spunsearbejdets påbegyndelse den 2.oktober 2023 jf. lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsproceloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 (med senere ændringer), § 22. Forrentningen sker med en årlig rente på 3,60 pct., der svarer til den diskonto, der var fastsat af Nationalbanken på dette tidspunkt.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19, § 20, § 22 og § 29 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Peter Møgelvang-Hansen

Susanne Nielsen	Karl Frandsen
Claus Bo Nielsen	Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 1, 2. pkt., skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 29. januar 2026

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

