Kendelse

7. maj 2018
Sagsnr. TS82201-00009

Ejerne af matr.nr. Matr.nr. **Udenbys Klædebo Kvarter, København**

Beliggende: Adresse , 2100 København Ø

mod

Københavns Kommune

Spørgsmål om erstatning for skader og gener i forbindelse med anlæg af Nordhavnsvej. Ejerne ikke berettiget til erstatning.

Indledende oplysninger
Den 7. maj 2018, kl. 10.00 samledes Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm på Adresse , 2100 København Ø. Til stede ved Overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, Peter Møgelvang-Hansen, København, de af regeringen udpegede medlemmer af Overtaksationskommissionen, Susanne Nielsen, Frederiksberg, Søren Kjerside Hansen, Haslev, samt de til forretningen udpegede kommissionsmedlemmer, Kim Helmersen, Hvidovre, og Keld Kristensen, Charlottenlund. Som særlig sagkyndig for Overtaksationskommissionen mødte Per Trøjgård Andersen, Lloyd's Register.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm af ejerne Lodsejer 1 og Lodsejer 2 .

Københavns Kommune gav møde ved advokat Anders Valentiner-Branth fra advokatfirmaet Nielsen Nørager. Fremmødt var endvidere projektchef Anne Kongsfelt, Kristine Bollhorn og Søren Aarslew-Jensen.

Lodsejer 1 og Lodsejer 2 gav begge møde.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Line Lage.

Mødet indledtes med besigtigelse af ejendommen.

Efter besigtigelsen fortsatte forretningen i mødelokale beliggende Østerbrogade 125, 2100 København Ø, hvor parterne fik lejlighed til at gøre deres synspunkter i sagen gældende.

Sagens oplysninger
Københavns Kommune traf den 24. november 2014 beslutning om ekspropriation vedrørende Adresse , matr.nr. Matr.nr. Udenbys Klædebo Kvarter, København, i forbindelse med anlæg

af Nordhavnsvej. Beslutningen blev meddelt ejerne den 27. november 2014. Ekspropriationsbeslutningen er truffet med hjemmel i den tidligere vejlovs §§ 43 og 49, jf. lovbekendtgørelse nr. 1048 af 3. november 2011 med senere ændringer.

Beslutningen angik servitut om ledningsanlæg og midlertidig ekspropriation til arbejdsareal mv. af forhave/indkørsel.

Taksationskommissionens afgørelse af 23. januar 2017
I afgørelsen (der også vedrørte Adresse) udtalte Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet:

> *"De 2 ejendomme på Adresse er påført i midten af 1930'erne.*
>
> *Der er efter besigtigelsen af ejendommene sammenholdt med oplysningerne om skader og gener ikke grundlag for at fastslå, at de kan henføres af Nordhavnstunnelen.*
>
> *Med hensyn til generne ved byggeriet kan det ikke antages, at de har overskredet tålegrænsen herfor. Anlægget af tunnelen har været forbundet med støj. Men det må tages i betragtning, at der også har været andre kilder til støj i første række fra værkstedet Helgoland (tog/jernbane) tæt ved nr. Adresse . Klager skal tåle støj i ikke uvæsentligt omfang, henset til at byggeriet er foregået i hovedstadsområdet tæt ved Ring 2, hvor der må forventes betydelig støj.*
>
> *Efter det anførte er der ikke grundlag for at tilkende klagerne erstatning.*
>
> Person 1 *skal efter oplysningen om udgift til afløser ved forhandling 19. og 20. december 2016 kompenseres med 3.600 kr.*
>
> ***Thi bestemmes:***
>
> *Københavns Kommune skal ikke betale erstatning til ejerne af Adresse og 7.*
>
> *Københavns Kommune skal betale 3.600 kr. til Person 1 .*
>
> *Omkostningerne ved taksationssagen skal betales af Københavns Kommune, bortset fra honoraret til kommissionens formand, der udredes af Trafik- og Boligstyrelsen.*
>
> *(...)"*

Besigtigelse af ejendommen
Overtaksationskommissionen besigtigede ejendommen inde- og udefra. Den udvendige besigtigelse omfattede ejendommens sydlige side mod Nordhavnsvej.

Udvendigt viste Lodsejer 2 , hvor i forhaven vandledningen var knækket samt revnedannelser i murværket på ejendommens karnap. Lodsejer 2 viste endvidere, hvor vibrationsmåleren på ejendommen havde været placeret. Indvendigt i ejendommen fremviste Lodsejer 2 revnedannelser i stuen, gangen op til Adresse , 1. salen samt kælderen. I kælderen beskrev ejeren omfanget af vandskaden, herunder forekomst af skimmelsvamp mv.

Kommissionen konstaterede, at ejendommen var blevet retableret efter vandskaden.

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejer 2 nedlagde på vegne af ejerne påstand om tilkendelse af erstatning på i alt 191.575 kr. for vand-, sætnings- og revneskader. Erstatningskravet er fordelt på 139.700 kr. i erstatning for forhold vedrørende vandskaden og 51.875 kr. for sætningsskade og revner.

Anders Valentiner-Branth nedlagde på vegne af Københavns Kommune påstand om stadfæstelse af Taksationskommissionens afgørelse af 23. januar 2017.

Til støtte for den nedlagte påstand henviste ejer Lodsejer 2 til ankebegæring af 20. februar 2017 samt e-mails med tilhørende bilag tilsendt Københavns Kommune i perioden fra september 2015 til december 2016.

Det bemærkedes indledningsvist, at ejerne overtog ejendommen i juni 2012. I løbet af juli 2012 fik ejendommen en omfattende vandskade, der bevirkede, at ejerne fraflyttede ejendommen. Ejerne flyttede retur sidst i juli 2013. I den mellemliggende periode fik ejerne ejendommen fuldstændig istandsat; kun de bærende elementer var tilbage. Det er ejernes vurdering, at sætningsskaden og revnerne ikke kan være opstået af sig selv på så kort tid siden istandsættelsen. Skaderne må derfor være forårsaget af udefrakommende faktorer.

Det oplystes, at der er sket to vandskader på ejendommen. Erstatningskravet i nærværende sag udspringer af en vandskade i 2015, da vandledningen i forhaven knækkede, og der sivede ca. 80.000 liter vand ud.

Lodsejer 2 anførte, at det må anses for overvejende sandsynligt, at skaderne er sket som følge af Nordhavnsvejsprojektet, selv om det er en umulig opgave at føre direkte bevis herfor. Der henvistes for det første til, at vandledningen knækkede på et tidspunkt, da der blev registreret overskridelser af grænseværdierne for vibrationer. Overskridelserne er sket den 4. juni og 10. september 2015. Ejerne bestred, at overskridelserne er sket som følge af slag direkte eller i nærheden af målepunktet. Måleren var placeret et sted, hvor ejerne ikke naturligt kommer, og der er ingen, der har ramt måleren eller trukket i kablet. Det understregedes, at vibrationsmåleren var placeret på huset et stykke inde på ejendommen. Vandledningen i forhaven er knækket tættere på anlægsarbejdet, hvor påvirkningen har været større. Tidsrammen for hændelsesforløbet stemmer overens med, at vandledningen knækkede i perioden med overskridelser, og ejerne herefter i midten af december opdager, at der stille og roligt var sivet ca. 80.000 liter vand ud i forhaven.

For det andet henvistes til, at stikledningerne på 5 matrikler på Adresse er knækket inden for en periode på ca. et år. Dette vidner om en årsagssammenhæng mellem anlægsarbejdet og skaderne.

For det tredje anførte Lodsejer 2 , at ejerne ved flere lejligheder har været udsat for kraftige rystelser og støj i huset som følge af arbejdet med Nordhavnsvej. Generne har været særligt voldsomme i perioder med sprængninger.

Lodsejer 2 bestred, at ledningen var udtjent, idet det er ejernes opfattelse, at stikledningen kunne holde i 5-15 år yderligere, da huset er fra 1938, og ledningerne kunne holde i 80-90 år. Det understregedes endvidere, at der ikke var tale om en revne i ledningen. Ledningen var knækket næsten hele vejen rundt, hvilket tyder på, at den er blevet påvirket af en rystelse.

Det oplystes, at ALKA har anerkendt skaden, men at de ikke har dækket de indirekte omkostninger. Det er disse indirekte omkostninger, som Københavns Kommune skal erstatte.

Endvidere oplystes, at ejendommens kælder ikke kunne benyttes i ca. et år som følge af vandskaden. Kælderens areal svarer til ca. 35 % af det samlede beboelsesareal på 310 m^2.

Under taksationsforretningen den 7. maj 2018, fremlagde Lodsejer 2 følgende kravsopgørelse:

Krav i forbindelse med vandskade

1)	Udgifter til skimmelsvampmåling og varmeblæser	4.500 kr.
2)	Betaling til Hofor for udledning af 70.000 liter vand – estimeret	10.000 kr.
3)	Beskadiget indbo, som ikke er dækket af forsikringen – estimeret	20.000 kr.
4)	Reparation af have, som ikke dækkes af forsikring – estimeret	10.000 kr.
5)	Udgifter til maler og murer som ikke dækkes – estimat	15.000 kr.
6)	35 % af udgifter til ejendomsskat på 63.000 kr. for et år	22.000 kr.
7)	35 % af udgifter til ejendomsværdiskat på 28.000 kr.	9.800 kr.
8)	35 % af varmeudgift på 24.000 kr.	8.400 kr.
9)	Eget arbejde, rengøring mv. – estimat	10.000 kr.
10)	12 måneders husleje á 2.500 pr. måned	30.000 kr.
I alt		**139.700 kr.**

Krav i forbindelse med sætningsskade og revner

1)	Sætningsskade på hushjørne	12.500 kr.
2)	Malerarbejde i forbindelse med sætningsskade og revner	39.375 kr.
I alt		**51.875 kr.**

Samlet krav vedrørende vand- og sætningsskader **191.575 kr.**

Til støtte for Københavns Kommunes påstand henviste advokat Anders Valentiner-Branth til indbringelsesbrev af 26. august 2016 med tilhørende bilag, indlæg af 13. april 2018 samt indlæg af 3. maj 2018 inkl. bilag. Under taksationsforretningen udleverede Københavns Kommune fotodokumentation af Adresse til kommissionen. Fotodokumentationen omfatter fotos af ejendommen optaget 18. april 2011, 30. maj 2012 og 4. september 2014. Foruden fotodokumentationen fremlagdes endvidere samtlige vibrations- og støjmålinger, herunder fra de målere, der var placeret på Adresse og Svanemøllegården. Fotodokumentationen samt vibrations- og støjmålingerne blev overbragt til ejerne af ejendommen den 3. maj 2018.

Anders Valentiner-Branth anførte, at bevisbyrden for årsagssammenhængen mellem skaderne og det af kommunen udførte arbejde ikke er løftet. Allerede af denne grund, skal Københavns Kommune ikke betale erstatning.

Det anførtes, at vandledningen var udtjent, og at det ikke er muligt at konstatere, hvad knækket i vandledningen skyldes. Det oplystes, at også hovedledningen var udtjent og blev udskiftet. Det er kommunens opfattelse, at knækket ikke er forårsaget af vibrationer fra anlægsarbejdet. Selv om ejerne har kunnet mærke rystelser, er dette ikke ensbetydende med, at der er sket skade på ejendommen. Der skal mere til. Der henvistes endvidere til Overtaksationskommissionens kendelser af 16. april 2018 vedrørende Adresse , hvor Københavns Kommune ikke skulle betale erstatning for skade på stikledninger.

Anders Valentiner-Branth bemærkede, at kommunen i forbindelse med entreprisekontrakten – herunder i de særlige arbejdsbeskrivelser (SAB) – har stillet meget omfattende generelle krav, moniteringskrav og krav vedrørende fundering, til entreprenøren. Der henvistes til bilag vedrørende disse forhold. Det oplystes, at kommunens udgifter i denne forbindelse udgør et betragteligt tocifret millionbeløb. Det afvistes, at Københavns Kommune har handlet ansvarspådragende i forbindelse med Nordhavnsvejsprojektet - tværtimod har kommunen taget omfattende hensyn for at undgå skader.

Hvis der skete overskridelser af de fastsatte grænser for vibrationer, udløste denne overskridelse en alarm, og der blev skrevet en rapport med en årsagssammenhæng for de enkelte overskridelser. Københavns Kommune understregede, at langt størstedelen af vibrationsmålingerne overholder grænseværdierne. Rapporterne viser, at overskridelserne af grænseværdierne, bortset fra enkelte tilfælde, ikke kan tilskrives anlægsarbejdet. Overskridelserne skyldes andre forhold, fx slag eller lignende.

Det er endvidere kommunens vurdering, at de konstaterede revnedannelser på ejendommen må forventes efter en omfattende istandsættelse. Der sker almindeligvis en udtørring i materialer, og der er altid bevægelse i træ. Hvis man bruger en fugemasse, som kan følge materialet, kan revnerne reduceres. Hvad angår revnen på hjørnet af ejendommens karnap udvendigt, er det kommunens opfattelse, at der ikke er tale om en sætningsrevne. Sætningsrevner starter nedefra i fundamentet. Den omtalte revne er placeret midt på bygningen. Det anførtes, at revnen ikke er forårsaget af anlægsarbejdet, men skyldes andre forhold, fx bygningskonstruktionen.

Det bemærkedes, at hvis ejernes forsikringsselskab ikke vil dække kravene, skal Københavns Kommune heller ikke. For så vidt angår Taksationskommissionens kendelse præciseredes det, at kommunen aldrig har sagt, at alle kravene dækkes af forsikringen. Det er kravene, som forsikringen ikke vil dække, der er genstand for Overtaksationskommissionens prøvelse. Det understreges, at der ikke er fremlagt bevis for, at Københavns Kommune er skadevolder, hvorfor kommunen ikke skal betale erstatning. Endvidere blev det anført, at klagernes tabsopgørelse ikke er tilstrækkeligt specificeret eller dokumenteret. Dette gælder særligt den mistede huslejeindtægt (30.000 kr.) fra udleje af værelse i kælderen.

Det anførtes ydermere, at den naboretlige tålegrænse ikke er overskredet, hvorfor ejerne af Adresse heller ikke er berettiget til nogen erstatning eller godtgørelse ud fra naboretlige regler.

Såfremt Overtaksationskommissionen finder, at Københavns Kommune skal udbetale erstatning, bør det ske ud fra princippet om ”nyt for gammelt”.

Afsluttende bemærkninger
Ejer Lodsejer 2 henviste til skimmelsvamp-undersøgelse af 16. oktober 2015, hvoraf det fremgår, at fugtindtrængningen formentligt har stået på i længere tid. Dette bekræfter, efter ejernes opfattelse, tidsforløbet.

I forhold til dokumentation af tabet henvistes til en række fremlagte bilag, der blandt andet viser udgifter i forbindelse med skimmelsvamp, udledning af vand, maler- og murerarbejde, betaling af varmeudgifter samt ejendoms- og ejendomsværdiskat. Det blev subsidiært gjort gældende, at Overtaksationskommissionen skal fastsætte erstatningsbeløbet skønsmæssigt.

Lodsejer 2 medgav, at kommunen har gjort meget for at begrænse generne fra anlægsarbejdet, men dette er ikke ensbetydende med, at der ikke kan være sket skader. Når der er sket skader som følge af arbejdet, skal de erstattes.

Kommissionen efterspurgte yderligere korrespondance med ejers forsikringsselskab for at se, hvad forsikringen ville dække, og hvilke krav der blev forelagt forsikringsselskabet. Det aftaltes, at ejerne fremsender korrespondancen til kommissionen og modparten.

Anders Valentiner-Branth bemærkede, at ejerne burde have forelagt forsikringsselskabet alle kravene, herunder også de indirekte udgifter, fx mistet huslejeindtægt.

Efterfølgende partsindlæg/materiale
Ejer Lodsejer 2 har den 8. maj 2018 fremsendt efterfølgende partsindlæg inklusiv bilag til Overtaksationskommissionen og Københavns Kommune.

Af indlægget fremgår en opgørelse over, hvad ejers forsikringsselskab har dækket i forbindelse med skaden på stikledningen. Det bemærkedes, at skaden er udbedret over ca. et år, hvorfor opgørelsen/betalingen er sket successivt. Samlet kan ALKA's betaling opgøres til:

1)	Tømrer, murer, maling mv.	51.500 kr.
2)	Eget arbejde 127 timer á 90 kr.	11.430 kr.
3)	Udgifter til havearbejde	17.781 kr.
4)	De Blå Mænd gravearbejde mv.	33.827 kr.
5)	Skrivebord og indbo, bøger mv.	15.000 kr.
I alt		**129.539 kr.**

Som bilag til indlægget fremgår dokumentation mv. for ovennævnte omkostninger, der er dækket af ALKA. Udskift af vilkårene for husforsikring vedr. stikledninger var ligeledes vedlagt. Af vilkårenes pkt. 8.3 fremgår, at forsikringen ikke dækker indirekte skader.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse
Efter Overtaksationskommissionens opfattelse må det antages, at bruddet på klagernes stikledning blev udløst af arbejdet med omlægning af hovedvandledningen i foråret 2015 i forbindelse med Nordhavnsvejsprojektet, idet omlægningsarbejdet bevirkede frigørelse af aflejret kalk og okker i klagernes støbejernsledning. Der henvises i den forbindelse tillige til, at støbejernsledningen var nedgravet i ca. 2 meters dybde, og at rystelser fra anlægsarbejdet ikke kan antages at have være egnede til at forårsage skade på rør, hvis normale holdbarhedstid ikke er udløbet

på grund af fysisk nedbrydning, jf. herved også de nedenfor omtalte vibrationsmålinger. Under hensyn til, at klagernes stikledning, ligesom det var tilfældet for stikledningerne hos mange af kvarterets øvrige ejendomme, må antages at have været mere end 70 år gammel og at have indeholdt omfattende aflejringer af kalk mv. samt at være af en type, der generelt må forventes at skulle udskiftes efter 30-60 år, findes der ikke at være tilstrækkeligt grundlag for at pålægge Københavns Kommune at erstatte klagernes tab som følge af ledningsbruddet.

Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for at lægge til grund, at de af klagerne påviste revnedannelser mv. i og på bygningen er forårsaget af vibrationer mv. fra arbejdet med anlæg af Nordhavnsvej. Der var opsat vibrationsmålere på (bl.a.) klagernes ejendom, Adresse , og på ejendommene Adresse . Overtaksationskommissionen har med bistand fra den udpegede sagkyndige gennemgået vibrationsmålingerne på disse ejendomme. Målingerne viser, at vibrationsniveauet, bortset fra de nedenfor omtalte enkelte hændelser, var under både den almindelige vejledende grænseværdi for boligbyggeri på 5 mm pr. sekund og den strengeste vejledende grænseværdi på 3 mm pr. sekund. I henhold til standarden DIN 4150-3, der benyttes som grundlag for vurdering af bygningsskadelige vibrationer, er skader usandsynlige, hvis vibrationsniveauet er under de nævnte grænseværdier. Omvendt er en overskridelse af grænseværdierne ikke nødvendigvis udtryk for et vibrationsniveau, der kan føre til bygningsskade, idet spørgsmålet herom beror på en nærmere vurdering, bl.a. fordi vibrationer uden for frekvensområdet 1-150 hertz normalt ikke kan henledes til byggeaktiviteter.

På de 3 adresser på Adresse er der i byggeperioden 2012-2017 registreret i alt 62 hændelser, hvor målingerne overskred den strengeste vejledende grænseværdi. Overtaksationskommissionen har med bistand af den udpegede sagkyndige vurderet disse hændelser nærmere. Langt størstedelen af dem viser vibrationer uden for det relevante frekvensområde og vurderes mest sandsynligt at være forårsaget af andre forhold end byggearbejdet, herunder trafik, aktiviteter i bygningen, fejl på sensorer etc.

Enkelte overskridelser er dog ikke uforenelige med, at de kunne skyldes byggearbejdet. Det drejer sig nærmere bestemt om målinger foretaget den 17. september 2015 på Adresse og den 2. april 2017 på Adresse . Baseret på disse ganske få registrerede overskridelser og visuel inspektion af bygningerne, vurderes det imidlertid som usandsynligt, at vibrationerne fra byggearbejdet har forårsaget bygningsskade.

Overtaksationskommissionen stadfæster herefter Taksationskommissionens afgørelse.

Københavns Kommune betaler udgifterne til sagens behandling for begge kommissioner, herunder det af Overtaksationskommissionen fastsatte vederlag til den udpegede sagkyndige, jf. vejlovens § 109, stk. 2. Dette gælder dog ikke vederlag til kommissionernes formænd og sekretærer, jf. vejlovens § 111, stk. 2.

Peter Møgelvang-Hansen

Søren Kjerside Hansen
Keld Kristensen

Susanne Nielsen
Kim Helmersen

Søgsmål vedrørende erstatning skal være anlagt senest 6 måneder efter modtagelse af denne kendelse, jf. vejlovens § 121, stk. 1.

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg den 5. juli 2018



P3
Kontorfunktionær