Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm

Kendelse

16. april 2018
Sagsnr. TS82201-00013

Ejeren af matr.nr. Matr.nr. **Udenbys Klædebo Kvarter, København**
(Virksomhed **)**

Beliggende: Adresse 1 og –, Adresse 3 og Adresse 4 samt Adresse 5 og –,
2100 København Ø

mod

Københavns Kommune

Erstatning for skader på Svanemøllegården i forbindelse med anlæg af Nordhavnsvej. Erstatningen fastsat til 93.523,58 kr.

Indledende oplysninger
Den 16. april 2018, kl. 12.30 samledes Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm på Adresse 1 , 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 advokat Bent Randeris, Advokatfirmaet Carl H. Petersen, på vegne af ejeren, Virksomhed .

For Københavns Kommune mødte projektchef Anne Kongsfelt, Kristine Bollhorn og Søren Aarslew-Jensen sammen med kommunens advokat, Anders Valentiner-Branth, fra advokatfirmaet Nielsen Nørager. Fremmødt var endvidere Allan Jensen, Rambøll.

For klageren, Virksomhed , mødte bestyrelsesformand Person 1 samt bestyrelsesmedlemmerne Person 2 og Person 3 sammen med ejerforeningens advokat, Bent Randeris fra Advokatfirmaet Carl H. Petersen.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Line Lage.

Mødet indledtes med besigtigelse af Svanemøllegården.

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
Som led i Nordhavnsvejprojektet traf Københavns Kommune den 14. november 2011 beslutning om midlertidig ekspropriation af en del af klagerens fortov til anvendelse som arbejdsplads og midlertidig opbevaring af forsyningsledninger. Beslutningen blev meddelt ejeren den 16. november 2011. Ejeren påklagede afgørelsen til Vejdirektoratet, der stadfæstede afgørelsen ved afgørelse af 31. oktober 2012.

Københavns Kommune traf desuden den 23. januar 2012 beslutning om ekspropriation vedrørende Adresse 1 , matr.nr. Matr.nr. Udenbys Klædebo Kvarter, København. Beslutningen er meddelt ejeren 30. januar 2012. Beslutningen angik ekspropriation til placering af jordankre under ejendommen samt servitut om jordankre i forbindelse med anlæg af Nordhavnstunnelen.

Advokat, Anders Valentiner-Branth, har på vegne af Københavns Kommune oprindeligt indbragt sagen for Taksationskommissionen med indbringelsesbrev af 24. september 2014. Herefter er der indsendt yderligere to indbringelsesbreve af henholdsvis den 22. december 2014 og 30. september 2016. Indbringelsen af den 22. december 2014 vedrørte en anmodning om særskilt afgørelse angående spørgsmålet om metrolovens relevans for Nordhavnsvejsprojektet. Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet har den 11. maj 2015 truffet selvstændig afgørelse om, at metroloven ikke finder anvendelse i forbindelse med anlæg af Nordhavnsvej. Herudover har Taksationskommissionen den 4. april 2017 truffet afgørelse om de øvrige forhold i sagen, herunder skader på ejendommen Svanemøllegården. Det er sidstnævnte afgørelse, som er anket til Overtaksationskommissionen, og som er genstand for nærværende sag.

Der foreligger en skønserklæring af den 24. august 2016 (del 1) og den 16. februar 2017 (del 2) udarbejdet af akademiingeniør Søren Gundorph, Geo Konsult ApS, efter aftale mellem kommunen og klageren.

Taksationskommissionens afgørelse af 4. april 2017 og forhandling af 7. marts 2017
I afgørelsen udtalte Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet følgende:

> *"Taksationskommissionen kan i det hele tiltræde, at Københavns Kommune ikke har handlet erstatnings- og ansvarspådragende. Særlig fremhæves, at der ikke er ført bevis for, at arbejdet med anlægget af Nordhavnstunnelen har bevirket gener, der har overskredet den naboretlige tålegrænse.*
>
> *Det er ikke bevist, at der har været vibrationer/rystelser og støv (gener), der har haft forbindelse med anlægget af Nordhavnstunnelen.*
>
> *Det økonomiske tab, som ejerforeningen påstås påført, er ikke bevist/dokumenteret.*
>
> *Det er ikke bevist, at stikledningen til el er ødelagt.*
>
> *Der er ikke grundlag for at erstatte ejerforeningens udgifter til advokat.*
>
> *Der træffes afgørelse efter det anførte.*

Thi bestemmes

Københavns Kommune skal ikke betale erstatning til Virksomhed *, dog skal Københavns Kommune – som anerkendt – inden 4 uger betale 25.000 kr. til* Virksomhed *.*

Omkostningerne ved taksationssagen betales af Københavns Kommune, bortset fra honoraret til kommissionens formand, der udredes af Trafik- og Byggestyrelsen.

(...)"

Selv om det ikke fremgår klart af udskriften af Taksationskommissionens protokol må det i afgørelsens konklusion nævnte, anerkendte beløb på 25.000 kr. antages at referere til kommunens indbringelsesskrivelse af 30. september 2016, hvoraf det (s. 11) fremgår, at kommunen er indstillet på at betale en samlet erstatning for midlertidig afståelse til arbejdsareal og anbringelse af forsyningsledninger samt ulemper på 25.000 kr.

Om Taksationskommissionens forhandling af sagen den 7. marts 2017, fremgår det endvidere, at:

"Ejerforeningen påstod udsættelse med den begrundelse, at der skal indhentes yderligere oplysninger om radonstrålingen i ejendommen.

Københavns Kommune protesterede mod udsættelse. Det er kommunens standpunkt, at spørgsmålet om bestråling af radon er behørigt oplyst.

Spørgsmålet blev procederet.

Efter votering bestemte taksationskommissionen - som sagen er oplyst -, at der ikke er grundlag for at antage, at bestrålingen af radon ikke er behørigt oplyst, hvorfor

Bestemmes
Anmodningen om udsættelse på oplysning om bestråling af radon tages ikke til følge.

(...) "

Besigtigelse af ejendommen
Overtaksationskommissionen besigtigede ejendommen udefra mod Nordhavnsvej samt indefra i nogle af klageren udvalgte kælderrum i ejendommens sydlige del, også ud mod Nordhavnsvej. På opfordring af klageren besigtigede kommissionen også gulvet i cykelbutikken beliggende i ejendommens stueetage ud for hjørnet mellem Nordhavnsvej og Strandvejen; efter klagerens opfattelse er revnerne i gulvet et indicium på, at der er sket skader på bygningens fundament under anlæg af Nordhavnsvej. Det bemærkedes, at skaderne på gulvet i cykelbutikken ikke er omfattet af Virksomhed s krav, men blot tjener som illustration af skaderne på bygningen. Klageren bemærkede, at der på et tidspunkt blev banket en lyskasse væk, som forårsagede store vibrationer, hvilket kunne være skyld i revnerne i gulvet hos cykelhandleren.

Københavns Kommune oplyste, at der i forbindelse med Nordhavnsvejsprojektet har været opsat et byggepladshegn foran ejendommen, og at anlægsarbejdet kun i en kort periode på et par uger har været tættere på ejendommen. Der er dog udført en del ledningsarbejde tættere på bygningen, som blev udført af HOFOR ad flere omgange. Det oplystes, at byggepladshegnet var placeret 2-4 meter fra bygningen.

Parternes påstande og synspunkter
Bent Randeris nedlagde på vegne af Virksomhed følgende påstande:

Principalt: Sagen hjemvises til fornyet behandling for Taksationskommissionen.

Subsidiært: Københavns Kommune tilpligtes at betale 2.393.523,68 kr.

Mere subsidiært: Københavns Kommune tilpligtes at betale et mindre beløb end 2.393.523,68 kr. fastsat efter Overtaksationskommissionens skøn.

Derudover blev der nedlagt påstand om, at det tilkendte beløb forrentes med den til enhver tid værende procesrente fra sagens indbringelse for Overtaksationskommissionen.

Bent Randeris bemærkede, at sagen vedrører erstatningskrav for skader i forbindelse med Nordhavnsvejsprojektet. Det bemærkedes endvidere, at ejerne ikke gør tidligere påstande vedrørende støjforhold gældende for Overtaksationskommissionen.

Anders Valentiner-Branth nedlagde på vegne af Københavns Kommune principal påstand om stadfæstelse af Taksationskommissionens afgørelse af 4. april 2017, med den præcisering, at kommunen ikke bestrider, at el-stikledningen blev ødelagt, og at ejeren derved er påført et økonomisk tab. Det gøres imidlertid gældende, at kommunen ikke er erstatningsansvarlig herfor.

Til støtte for den principale påstand om hjemvisning, gjorde klagerens advokat gældende:

at klageren inden Taksationskommissionen traf afgørelse anmodede om at stille supplerende spørgsmål til skønsmanden, hvorved bemærkedes, at den supplerende skønserklæring først forelå medio februar 2017,

at klageren allerede i december 2016 havde anmodet kommunen om, at der blev stillet supplerende spørgsmål, hvortil kommunen oplyste, at dette måtte afvente skønserklæring del 2,

at klageren anmodede Taksationskommissionen om at udsætte den mundtlige behandling, som blev foretaget den 7. marts 2017, idet klageren henviste til, at sagen ikke var tilstrækkelig oplyst. En udsættelse blev midlertidig afvist af Taksationskommissionen.

Der henvistes til ankebegæring af 15. maj 2017 og indlæg af 28. marts 2018, begge med tilhørende bilag.

Det er klagerens opfattelse, at der skulle være foretaget yderligere radonmålinger andre steder i ejendommen for at skabe et sammenligningsgrundlag for de målinger, der var foretaget i kælderen beliggende Adresse 1 og 2 , ud mod Nordhavnsvej. Resultatet af disse målinger kunne

give grundlag for opgørelsen af revnedannelser i ejendommen, hvilket ejer blev afskåret fra. Klageren ville ligeledes have nedgravningen af jordankre undersøgt yderligere for at få skaderne på fundamentet belyst nærmere.

Det er således klagerens opfattelse, at Taksationskommissionen har truffet afgørelse på et ufuldstændigt grundlag.

Til støtte for de subsidiære påstande gjorde klageren overordnet gældende:

at kommunen som bygherre er erstatningsansvarlig for de skader, der er konstateret på ejendommen som følge af Nordhavnsvejsprojektet,

at der foreligger såvel kausalitet som adækvans,

at klageren har lidt et økonomisk tab.

Klagerens advokat, Bent Randeris, fremlagde herefter de enkelte erstatningsposter:

1: Skader på sokkel og stakit – Adresse 1 og 2 , 2100 København Ø
Det anførtes, at såvel sokkelen som jernstakittet på strækningen fra Strandvejen til Strandvænget 5 er beskadiget, idet stakittet er blevet påkørt af maskiner i forbindelse med projektet, ligesom soklen er blevet ødelagt flere steder. Advokaten henviste til bilag A, som indeholder en række billeder af ejendommen, som viser forholdene før igangsætningen af Nordhavnsvejsprojektet og efter iværksættelsen.

Det anførtes, at der er sket omfattende skader på såvel sokkel som stakit. Klageren har indhentet et tilbud på nyt stakit og sokkel; tilbuddet er i størrelsesordenen 400.000 kr. Da klageren erkender, at stakittet og sokkelen er af ældre dato, har man skønsmæssigt reduceret kravet til 200.000 kr., svarende til den anslåede udbedringsudgift.

2: Flisebelægning – Adresse 1
Klageren havde forud for taksationsforretningen den 16. april 2018 fremsat krav om 10.000 kr. til fjernelse af asfaltbelægning og retablering af fliser ud for Adresse 1 . På taksationsforretningen den 16. april 2018, oplyste Københavns Kommune, at kommunen vil retablere fortovet for egen regning. Som følge heraf frafaldt klageren kravet om 10.000 kr.

3: Ødelagt el-stikledning
Det anførtes, at klagerens el-stikledning blev ødelagt under anlægsarbejdet til Nordhavnsvej, da projektets entreprenør har gravet under, over og ved siden af stikledningen, som derudover har været blotlagt, bøjet, vredet og ligget i vand. Klageren oplyste, at stikledningen har været opgravet 12 gange. Elforsyningen til ejendommen blev afbrudt, og klagerens elinstallatør kunne konstatere, at afbrydelsen skyldes den beskadigede stikledning. Klageren har måttet udskifte stikledningen, og omkostningerne hertil er opgjort til 68.523,58 kr., jf. fremlagt faktura fra Lindpro og Nordkysten. Hvis klagerens el-stikledning ikke var blevet udsat for de massivt mange omlægninger og gravning ved og på kablet, ville det ikke være kortsluttet, men have fungeret upåklageligt ligesom det tilsvarende kabel på den anden side af bygningen mod Adresse . Desuden anførtes, at kablet var udsat for hårdhændet håndtering i forbindelse med

udgravningerne, og at det derfor er overvejende sandsynligt, at dette er årsagen til kablets ødelæggelse.

4: Revner i kælderen
Det anførtes, at Nordhavnsvejsprojektet har forårsaget adskillige revnedannelser i kælderen i sydfløjen og i garagerne.

Det er ejernes opfattelse, at kommunen inden projektets iværksættelse burde have haft foretaget en gennemgribende fotodokumentation af ejendommen, både indvendig og udvendig med henblik på at kunne konstatere ejendommens tilstand, inden Nordhavnsvejsprojektet blev iværksat.

Konklusionen i den skønserklæring, som blev udarbejdet af en skønsmand i henhold til aftale mellem sagens parter, går ud på, at de konstaterede revnedannelser skønnes at være af ældre dato og derfor ikke kan henføres til Nordhavnsvejsprojektet. Klageren gjorde gældende, at skønsmanden, Søren Gundorph, er inhabil, da han er direktør i Geokonsult ApS og via et holdingselskab er 100 % ejer af selskabet. Geokonsult ApS har i vidt omfang udført arbejder for Københavns Kommune, blandt andet i forbindelse med opførelse af metrostationen ved Nordhavn, Metro Cityringen og Langelinje Skolen. Det anførtes med henvisning hertil, at skønserklæringen ikke er retvisende. Dette er ydermere en grund til, at Taksationskommissionens afgørelse er truffet på et forkert grundlag.

Klagerens advokat henviste endvidere til Højesterets dom gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2011, s. 433, hvor en myndighed var erstatningsansvarlig i forbindelse med en risikobetonet nedrivning. Dommen illustrerer, at myndigheden bærer risikoen for tredjemand. Myndigheden kan så efterfølgende søge regres hos tredjemand. Det anførtes, at det samme er tilfældet i nærværende sag: uanset om det er kommunen eller HOFOR, der er skadevolder, er det stadig kommunen som myndighed, der skal betale erstatningen.

Det bemærkedes endvidere, at måleresultaterne af radon, alle steder på nær ét, viser en forekomst på over 100 Bq/m^3. I nye bygninger skal radontallet være under 100 Bq/m^3.

Det anførtes, at det fortsat er klagerens opfattelse, at der er sket omfattende revnedannelser i ejendommen som følge af Nordhavnsvejsprojektet, og at omkostningerne til udbedring heraf kan anslås til et beløb på 1.980.000,00 kr.

5: Advokatomkostninger
Under sagsbehandlingen – fra 2011 og fremefter – har ejerne indtil videre afholdt advokatomkostninger med et beløb i størrelsesordenen 125.000,00 kr. Klagerens advokat anførte, at disse advokatomkostninger alene er forårsaget af indklagedes forhold, og derfor er en adækvat følge af Nordhavnsvejsprojektet. Det bemærkedes, at advokatomkostningerne forbundet med sagen for Overtaksationskommissionen udgør 40.000 kr. af de 125.000 kr.

6: Nye skader
Det bemærkedes, at der ved besigtigelse med repræsentanter fra Københavns Kommune primo 2017 kunne konstateres yderligere skader på fundamentet til stakittet ved haven og muren til haven, hvilket også fremgår af de fremlagte fotografier og beskrivelser i bilag A.

Til støtte for Københavns Kommune nedlagte påstand henviste Anders Valentiner-Branth til sine indsendte indlæg af 24. september 2014, 22. december 2014, 30. september 2016 og 23. marts 2018, alle med tilhørende bilag.

Det anførtes overordnet, at det er Virksomhed , der har bevisbyrden, og at klageren ikke har løftet denne bevisbyrde. Det bemærkes herudover, at erstatningsbetingelserne ikke er opfyldt. I særdeleshed er der ikke den fornødne årsagssammenhæng mellem de påståede ansvarspådragende handlinger mv. og eventuelle skete skader.

Det bemærkedes, at fredeliggørelsen af Strandvænget med tunnel såvel som støjmur har forbedret de trafikale forhold i området. Det gøres gældende, at gennemførslen af projektet har medført betydelige fordele for Virksomhed , jf. også det anførte om opnåede fordele i vejlovens § 103, stk. 2.

Hjemvisning
Om valg af skønsmand bemærkede Københavns Kommune, at klageren i første omgang havde bedt om en skønsmand fra Rambøll, hvilket kommunen ikke efterkom på grund af habilitetshensyn, da kommunes eget rådgivningsselskab var Rambøll. Herefter blev kommunen og klageren i fællesskab enige om, hvilken skønsmand der skulle bruges. Det bemærkedes endvidere, at det først var da rapporternes konklusioner var til ulempe for klageren, at der blev sat spørgsmålstegn ved synsmandens habilitet.

Det er kommunens opfattelse, at skønsmanden ikke er inhabil. Flere af de nævnte projekter er uafhængige af Københavns Kommune, fx Metroselskabet, og den eventuelle forbindelse, der måtte være, er ikke tilstrækkelig til at statuere inhabilitet. Skønserklæringen er derfor retvisende, og sagen er tilstrækkeligt oplyst. Taksationskommissionens afgørelse er således truffet på et korrekt og fyldestgørende grundlag.

Det bemærkes endvidere, at det er helt exceptionelt, at der er indhentet skønserklæring, ovenikøbet for kommunens regning. Kommunen er gået meget langt i forhold til at få sagen tilstrækkelig belyst og sikre, at grænseværdier med videre er blev overholdt. Der er således ikke grundlag for at hjemvise sagen til fornyet behandling ved Taksationskommissionen.

Skader på sokkel og stakit
Det bemærkedes, at sokkelen og stakittet er af ældre dato og er i dårlig stand. Det er kommunens opfattelse, at stakittet har udtjent sin levealder. Kommunen bemærkede endvidere, at sokkelens længde medfører, at der altid vil forekomme revner ca. hver 5-7 m. Endvidere bemærkes det, at de billeder, der er fremlagt af ejerne er meget utydelige, hvorfor det er svært at foretage en før/efter sammenligning.

Hvis der skal betales erstatning for sokkel og stakit, skal det efter kommunens opfattelse ske ud fra princippet om ”nyt for gammelt”.

Det bemærkedes endvidere, at kommunen ikke er erstatningsansvarlig for skader forvoldt af ledningsejernes entreprenører. I den af klageren anførte dom fra 2011 blev myndigheden ansvarlig for deres egen entreprenørs skadeforvoldelse. Anlægsarbejderne vedrørende Nord-

havnsvej er holdt inden for byggepladshegnet, bortset fra en kort periode på et par uger. Arbejdet uden for bygningshegnet, altså tættere på ejendommen, må således være sket i forbindelse med ledningsarbejde. HOFOR er ledningsejere og adskilt fra kommunen, hvorfor det ikke er kommunen, der er erstatningsansvarlig for eventuelle skader forårsaget af ledningsarbejdet tæt på ejendommen. Ledningsejerne har pligt til at flytte ledningerne ud fra gæsteprincippet. Kommunen fører ikke tilsyn med arbejderne.

Det bemærkedes endvidere, at der ikke foreligger bevis for, at der er tale om nye skader.

Ødelagt el-stikledning
Kommunen oplyste, at der ikke var nogle anlægsarbejder i forbindelse med Nordhavnsvejsprojektet på det tidspunkt el-stikledningen kortsluttede, hvorfor skaden må være sket i forbindelse med ledningsarbejde. Det anførtes på baggrund heraf, og jævnfør det ovenfor fremførte, at Københavns Kommune ikke er erstatningsansvarlig for skaden på el-stikledningen. Ejerne har ikke løftet bevisbyrden.

Revner og vibrationer
Københavns Kommune anførte, at kommunen ved anlæg af Nordhavnstunnelen som nærmere beskrevet i sagens bilag har anvendt de mest skånsomme løsninger, hvilket har minimeret rystelser fra anlægsarbejdet. Det er kommunens opfattelse, at anlæg af jordankre er sket efter bogen.

For så vidt angår vibrationer bemærkede kommunen, at påvirkninger fra vibrationer kan opdeles i to typer:
- Komfortvibrationer der kan medføre gener for mennesker, der opholder sig i bygninger
- Vibrationspåvirkning af bygninger med risiko for bygningsskader

Hvis de anbefalede grænseværdier for vibrationer overholdes, er der en meget lille risiko for skader på bygninger. Under arbejdet på Nordhavnsvejsprojektet har der på en række bygninger været monteret vibrationsmålere til permanent overvågning af vibrationspåvirkningen. Formålet var at sikre omgående indgriben i de anvendte arbejdsmetoder, hvis der var risiko for vibrationspåvirkninger, der kunne medføre skader på bygninger. Der blev herved henvist til, at vibrationer kan opleves som stærke, uden at der sker skade på bygningerne. Ud fra et forsigtighedsprincip er der under Nordhavnsvejsprojektet anvendt den strengeste grænseværdi på 3 mm/s for Svanemøllegården, selv om kommunen havde vurderet, at det ville være fuldt ud forsvarligt at fastsætte en grænse på 5 mm/s for ejendommen.

Efter spørgsmål fra kommissionen oplyste Københavns Kommune, at man ikke har fremsendt vibrationsmålingerne til Overtaksationskommissionen, men at dette kan ske, såfremt kommissionen ønsker det. Det blev aftalt, at Københavns Kommune fremsender vibrationsmålingerne til såvel kommissionen og klageren.

Det blev gjort gældende, at klageren ikke har dokumenteret et ansvarsgrundlag. Heller ikke de øvrige erstatningsbetingelser er opfyldt. I særdeleshed er der ikke påvist den fornødne årsagssammenhæng mellem anlægsarbejdet og revnerne i ejendommen. Kommunens advokat henviste i denne sammenhæng til skønserklæringen, hvor det konkluderes, at alle konstaterede revnedannelser er af ældre dato. Det bemærkedes ydermere, at klageren ikke i tilstrækkelig grad

har dokumenteret, hvad der skulle være det erstatningsberettigede tab i forbindelse med revnerne i ejendommen.

Forekomst af radon
Det anførtes, at erstatningsbetingelserne, herunder særligt årsagssammenhængen, ikke er påvist, hvorfor bevisbyrden ikke er løftet. Herudover er der ikke dokumenteret et erstatningsberettiget tab.

Kommunens advokat henviste til skønserklæringens anden del, der konkluderer, at der ikke skønnes at være sammenhæng mellem størrelsen af de målte radonniveauer og de omhandlende bygge- og anlægsarbejder i forbindelse med Nordhavnsvejsprojektet. Skønsmanden karakteriserede endvidere overskridelsen af Sundhedsstyrelsens grænseværdi som beskeden.

Advokatomkostninger
Det anførtes, at der ikke skal ske godtgørelse af sagkyndig bistand i perioden før behandlingen ved Overtaksationskommissionen, da disse advokatomkostninger ligger uden for behandlingen ved taksationsmyndighederne. Det understregedes i denne sammenhæng, at klageren ikke var repræsenteret ved advokat i sagens behandling ved Taksationskommissionen. Godtgørelsen skal således ske ud fra et skøn i forhold til de 40.000 kr.

Det anførtes ligeledes, at der heller ikke er erstatningsansvar i henhold til den almindelige culparegel, da Københavns Kommune ikke har handlet ansvarspådragende. Hertil kommer, at det er almindelig praksis, at offentlige myndigheder ikke dækker borgeres udgifter til bistand af advokat i en administrativ sagsbehandling.

Renter
Det anførtes, at renteloven ikke finder anvendelse på taksationsområdet. I stedet gælder vejlovens § 120, hvorefter erstatningsforløbet forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. vejlovens § 102, og forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Dette svarer i praksis til en væsentlig lavere rentesats, end de procesrenter, der er nedlagt påstand om af klageren.

Afsluttende bemærkninger
Klageren præciserede afsluttende, at det ikke er tilstedeværelsen af radon, der påklages, men ændringen i niveauet. Det bemærkedes endvidere, at revnerne i kælderen er aftagende i retning væk fra Nordhavnsvej, hvilket indicerer, at bygningen har lidt skade som følge af vibrationerne fra anlægsarbejdet. Klageren gjorde endvidere opmærksom på, at der har været udført arbejde tæt på bygningen, som har kunne forårsage vibrationer med revneskader til følge, og nævnte blandt andet fjernelsen af en kran, hvis fod var nedstøbt i beton.

Anders Valentiner-Branth bemærkede på vegne af Københavns Kommune, at der ikke er påvist en årsagssammenhæng mellem Nordhavnsvejsprojektet og en hyppigere forekomst af revner i kælderen nær Nordhavnsvej. Kommunen har ikke inden projektets iværksættelse tilvejebragt fotodokumentation for så vidt angår kælderen i klagerens ejendom, men har heller ikke pligt til at sørge herfor. Manglende fotodokumentation kan ikke begrunde en omvendt bevisbyrde. Det bemærkedes endvidere, at revnerne i gulvet hos cykelhandleren ikke kan bruges som bevis for

en årsagssammenhæng mellem revnerne og anlægsprojektet. Revnerne kan skyldes en række andre forhold end vibrationer. Det er ikke til at vide, hvordan de er opstået.

Adspurgt af kommissionen oplyste kommunen, at man, forud for anlægsarbejdets påbegyndelse, foretog en omfattende fotodokumentation af ejendommen udefra, men der blev ikke foretaget nogen fotodokumentation indvendig i ejendommen.

Kommunen oplyste, at man til kommissionen og klageren fremsender fotodokumentation af ejendommen udefra. Klageren får mulighed for at kommentere det indsendte materiale.

Supplerende partsindlæg/materiale

Indlæg af 3. maj 2018 fra Københavns Kommune

Anders Valentiner-Branth har den 3. maj 2018, på vegne af Københavns Kommune, indsendt et supplerende partsindlæg til Overtaksationskommissionen og modparten. Som bilag til partsindlægget fremgår bl.a. fotodokumentation af Svanemøllegårdens sydlige facade mod Nordhavnsvej fra den 3. august 2010 og 13. oktober 2014, Særlige Arbejdsbeskrivelser (SAB) samt samtlige vibrations- og støjmålinger, herunder fra de målere, der var placeret på Strandvænget 5, 9 og Svanemøllegården.

Det anføres, at fotodokumentationen viser, at stakittet og soklen til stakittet allerede i 2010 havde væsentlige skader, og at det således allerede af denne grund ikke er påvist, at skaderne herpå skyldes kommunens anlæg af Nordhavnsvejen.

Det bemærkes endvidere, at Københavns Kommune i forbindelsen med entreprisekontrakten – herunder i de Særlige Arbejdsbeskrivelser – har stillet meget omfattende generelle krav, moniteringskrav og krav vedrørende fundering, til entreprenøren. Hvis der skete overskridelser af de fastsatte grænser for vibrationer, udløste denne overskridelse en alarm, og der er skrevet en rapport med en årsagsforklaring for de enkelte overskridelser. Der henvises til et udsnit af disse rapporter, hvor det ses, at et fællestræk ved rapporterne er, at overskridelserne, der har fået aktiveret alarmerne, typisk ikke kan tilskrives entreprenørens arbejde med at anlægge Nordhavnsvejen.

Det anføres, at det klart kan afvises, at der skulle være belæg for at antage, at kommunen har handlet uansvarligt i forbindelse med byggeprojektet. Tværtimod er der tale om et anlægsprojekt, hvor der har været taget omfattende hensyn med henblik på at undgå skader. Det er således ikke i tilstrækkeligt grad godtgjort, at skaderne skyldes kommunens forhold, hvorfor der ikke kan udbetales erstatning i den forbindelse.

Indlæg af 31. maj 2018 fra klagerens advokat

Advokat Bent Randeris har den 31. maj 2018, på vegne af klageren, indsendt supplerende bemærkninger til Overtaksationskommissionen og modparten vedrørende Københavns Kommunes supplerende indlæg/materiale af 3. maj 2018.

Bent Randeris bemærker, at det fremsendte materiale fra Københavns Kommune indeholder over 1000 filer, som i øvrigt er mere eller mindre relevante for sagen. Ved gennemgang af filerne er der fundet en række fotografier fra 2010 af det omhandlende jernstakit. Det fremgår af billedmaterialet, at stakittet er velholdt og intakt i 2010, inden Nordhavnsvejsprojektet blev

iværksat. Det er derfor fortsat Virksomhed s opfattelse, at Københavns Kommune er ansvarlig for skaderne på stakittet. De omtalte fotos er vedhæftet indlægget af 31. maj 2018.

Det fastholdes endvidere, at Københavns Kommune ikke har taget billeder af kælderen, og således ikke kan godtgøre, at der var revner i kælderen inden Nordhavnsvejsprojektet blev igangsat. Det er ejernes opfattelse, at det må lægges til grund, at revnerne er opstået som følge af Nordhavnsvejsprojektet, for hvilket Københavns Kommune er erstatningsansvarlig.

I forhold til godtgørelse af sagkyndig bistand fremsættes et krav om forhøjelse med 20.000,00 kr. med tillæg af moms, eller i alt 25.000,00 kr., da der er brugt ca. 10 timer ekstra på at gennemgå det omfattende materiale i kommunens indlæg af 3. maj 2018.

Indlæg af 6. juni 2018 fra Københavns Kommune
Anders Valentiner-Branth har den 6. juni 2018, på vegne af Københavns Kommune, indsendt afsluttende bemærkninger i sagen. Københavns Kommune fastholder sin hidtidige argumentation i sagen. Herudover erklærer kommunen sig uenig i ejernes vurdering af fotomaterialet fra 2010. I kommunens optik viser billederne, at der allerede inden arbejdet gik i gang var skader på soklen til jernstakittet. Som bilag til indlægget har kommunen vedlagt 5 fotos fra 2010 med markering af skaderne på soklen.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse
Den omstændighed, at Taksationskommissionen ikke imødekom klagerens anmodning om udsættelse af sagen med henblik på indhentelse af yderligere oplysninger om radonstråling i ejendommen, findes ikke at give grundlag for at hjemvise sagen til fornyet behandling i Taksationskommissionen. Det bemærkes herved, at spørgsmålet om radonstrålingens bevismæssige betydning indgår i Overtaksationskommissionens bedømmelse, og at Overtaksationskommissionen herved kan støtte sig til den udpegede særligt sagkyndige.

Det forhold, at den af parterne i fællesskab udpegede skønsmand i andre sammenhænge har haft forretningsmæssig forbindelse med Københavns Kommune, kan ikke begrunde, at der ses bort fra hans besvarelse af parternes spørgsmål i den foreliggende sag. Skønsmandens svar kan således på lige fod med sagens øvrige materiale indgå i Overtaksationskommissionens bedømmelse af sagen.

Overtaksationskommissionen lægger til grund, at ødelæggelsen af klagerens el-stikledning var en følge af de gentagne belastninger af ledningen under det efter det oplyste ikke ubetydelige antal ledningsomlægninger, der var forbundet med Nordhavnsvejprojektet, og at håndteringen af el-stikledningen under hensyntagen til, at der var tale om gentagne omlægninger, samlet set ikke foregik på tilstrækkeligt forsvarlig måde.

Efter det oplyste blev ledningsomlægningerne udført af ledningsejerne i fortovsarealet ud for klagerens ejendom uden for det indhegnede arbejdsfelt. Som almindeligt udgangspunkt hæfter en bygherre ikke for selvstændige hvervtageres ansvarspådragende adfærd. Dette udgangspunkt kan dog i særlige tilfælde fraviges ud fra en konkret helhedsbedømmelse af den enkelte sags omstændigheder.

I det foreliggende tilfælde foranstaltede kommunen som ekspropriant et ikke ubetydeligt antal ledningsomlægninger med deraf følgende øget risiko for beskadigelse af el-stikledningen. Omlægningsarbejdet var et led i anlægsarbejdet og blev udført på fortovet, der var ekspropriet til arbejdsområde og midlertidig opbevaring af forsyningsledninger. Overtaksationskommissionen anser det ikke for sandsynligt, at ødelæggelsen af klagerens el-stikledning skyldes andet end håndteringen af stikledningen i forbindelse med ledningsomlægningerne. I hvert fald under disse omstændigheder findes kommunen ikke at kunne henvise klageren til at alene at gøre erstatningskrav gældende mod den eller de erstatningsansvarlige virksomheder, der udførte ledningsomlægningerne, men bør efter Overtaksationskommissionens opfattelse over for klager hæfte for den ansvarspådragende adfærd, der må antages at være årsag til el-stikledningens ødelæggelse, således at det er kommunen og ikke klageren, der er henvist til at gøre (regres)krav gældende mod den eller de pågældende virksomheder. Det såkaldte gæsteprincip, hvorefter en ledningsejer som udgangspunkt selv må bære udgifterne ved flytning af ledningerne i forbindelse med bl.a. ekspropriation, kan efter Overtaksationskommissionens opfattelse ikke føre til et andet resultat.

I overensstemmelse med de fremlagte fakturaer fastsættes erstatningen for den ødelagte el-stikledning til 68.523,58 kr.

Overtaksationskommissionen finder med henvisning til den fremlagte fotodokumentation af forholdene inden påbegyndelsen af projektet og på baggrund af besigtigelsen samt skønsmandens svar på parternes spørgsmål ikke tilstrækkeligt grundlag for at antage, at skaderne på stakittet og dets sokkel er forårsaget af arbejdet med anlæg af Nordhavnsvej, jf. også resultaterne af de nedenfor omtalte vibrationsmålinger.

Som nævnt ovenfor har Københavns Kommunen under sagens behandling for Overtaksationskommissionen påtaget sig at retablere flisebelægning og fortov for egen regning.

Det havde været ønskeligt, at kommunen inden anlægsarbejdets påbegyndelse havde tilvejebragt fotodokumentation også af ejendommens indre, herunder af kælderen. Manglende fotodokumentation kan efter omstændighederne tillægges bevismæssig betydning. I det foreliggende tilfælde adskiller de konstaterede revnedannelser mv. i kælderen ud mod Strandvænget sig dog ikke fra, hvad der i almindelighed må forventes i bygninger, der har samme alder, og alle revnedannelser må ifølge den af parterne udpegede skønsmand antages at være af ældre dato. En vis indikation herfor findes i fotodokumentationen af bygningens ydre i 2010, som i kælderhøjde viser nedfalden puds.

Overtaksationskommissionen finder således ikke grundlag for at lægge til grund, at de af klageren påviste revnedannelser mv. er forårsaget af vibrationer mv. fra arbejdet med anlæg af Nordhavnsvej. Dette bestyrkes af resultaterne af de foretagne vibrationsmålinger. Der var opsat vibrationsmålere på (bl.a.) klagerens ejendom, Adresse 1 , og på ejendommene Strandvænget 5 og 9. 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 Strandvænget 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 Strandvænget 9 og den 2. april 2017 på Strandvænget 5. Baseret på disse ganske få registrerede overskridelser og visuel inspektion af bygningerne, vurderes det imidlertid som usandsynligt, at vibrationerne fra byggearbejdet har forårsaget bygningsskade.

Som nævnt ovenfor har kommunen anerkendt at betale 25.000 kr. som erstatning for den midlertidige ekspropriation af klagerens fortovsareal.

Det samlede erstatningsbeløb, der tilkommer klageren, udgør herefter summen af de netop omtalte 25.000 kr. og 68.523,58 kr. for den ødelagte el-stikledning, dvs. i alt: 93.523,58 kr.

Erstatningen forrentes i henhold til den tidligere vejlovs § 63 fra den 14. november 2011.

Københavns Kommune betaler til Virksomhed 45.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand i forbindelse med sagens behandling, jf. den tidligere vejlovs § 61.

Københavns Kommune betaler udgifterne til sagens behandling for begge kommissioner, herunder det af Overtaksationskommissionen fastsatte vederlag til den under sagens behandling ved Overtaksationskommissionen udpegede sagkyndige, jf. den tidligere vejlovs § 59, stk. 2. Dette gælder dog ikke vederlag til kommissionernes formænd og sekretærer, jf. vejlovens § 62, 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. den tidligere vejlovs § 65, stk. 1

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg den 5. juli 2018



Marianne Rindom
Kontorfunktionær