

## MRF 2022.179/2

Østre Landsrets dom af 15. august 2022, 9. afd., sag BS-12815/2020-OLR  
(Gitte Rubæk Pedersen, Ib Hounsgaard Trabjerg og Troels Kjersgaard (kst.))

*A (adv. Julian Rosencrone von Benzon) mod Metroselskabet I/S (adv. Jacob Caroc Claus Schall Holberg)*

***Butiksindehaver ikke tilkendt erstatning for gener og ulemper ved Metroselskabets anlægsarbejder, da generne ikke overskred naboretlig tålegrense, og Metroselskabet ikke havde handlet culpøst.***

Sagen angik, om butiksindehaveren A havde krav på erstatning for nabogener som følge af Metroselskabets (M) anlægsarbejde i et område, hvor A havde et lejemål med butik. A havde for byretten nedlagt en principal betalingspåstand (krav på erstatning) og en subsidiær anerkendelsespåstand om, at A var berettiget til kompensation for M's byggearbejder på samme vilkår som de øvrige erhvervsdrivende, der modtog kompensation i området fra det tidspunkt, hvor M indledte byggearbejderne i området. A gjorde overordnet gældende, at de almindelige erstatningsbetingelser var opfyldt, herunder fordi M's byggearbejde og foretagne afspærringer i området havde gjort det umuligt for A at drive sin virksomhed. A's lejemål havde været i tomgang, og der var derfor lidt et væsentligt og erstatningsberettiget tab. Til støtte for den subsidiære anerkendelsespåstand gjorde A gældende, at manglende udbetaling af kompensation til A på lige fod med de øvrige erhvervsdrivende i området var udtryk for en utilbørlig forfordeling i forhold til de øvrige erhvervsdrivende og ulovlig diskrimination af A. M påstod frifindelse over for A's principale betalingspåstand og principalt afvisning, subsidiært frifindelse, over for A's subsidiære anerkendelsespåstand med henvisning til, at den subsidiære påstand var for generelt formuleret og uegnet til at indgå i en domskonklusion. For det tilfælde, at begge påstande måtte blive taget under pådømmelse, gjorde M bl.a. gældende bl.a., at der ikke var grundlag for at yde A erstatning, da der til lejemålet var "fornøden vejadgang" efter vejlovens § 48 eller bestemmelsens analogi, hvorfor erstatningsansvar på naboretligt grundlag var udelukket, herunder også fordi der ikke forelå så ekstraordinære gener og ulemper, der gik ud over, hvad A som erhvervsdrivende med central placering i bymæssig bebyggelse måtte tåle, idet A ikke havde dokumenteret, at der var handlet culpøst, og at der forelå et dokumenteret økonomisk tab, ligesom A ikke havde dokumenteret, at A havde ret til at blive "kompenseret" af M. I forhold til A's principale påstand fandt byretten det efter bevisførelsen

ikke bevist, at der forekom længerevarende afspærring af adgangsvejene til forretningen, men lagde til grund, at der var adgang til forretningen bort set fra ved enkeltstående kortvarige perioder. Lejemålet var beliggende i bymæssig bebyggelse, hvor man måtte forvente og tåle ganske omfattende offentlige arbejder, uden at der skulle ydes erstatning herfor. Byretten fandt derfor ikke grundlag for at fastslå, at A havde været udsat for adgangshindringer i et omfang, der gik ud over, hvad A i forbindelse med M's anlægsarbejde måtte tåle. Der fandtes ikke grundlag for at fastslå, at M havde handlet culpøst, hvorfor M blev frifundet for A's principale betalingspåstand. I forhold til A's subsidiære anerkendelsespåstand fandt byretten, at denne var tilstrækkeligt klar og entydig til, at den kunne tages under påkendelse. Som sagen var forelagt, lagde byretten til grund, at der over for nogle erhvervslejerne var foretaget ekspropriation i forbindelse med byggeriet, og at disse erhvervslejerne i den forbindelse blev tillagt erstatning, men ikke anden form for kompensation. Tilsvarende lagde byretten til grund, at andre erhvervslejerne ikke blev tillagt hverken erstatning eller anden form for kompensation. Som følge heraf, og da A havde vejadgang, jf. vejlovens § 48, og ikke havde krav på at blive eksproprieret mod erstatning, fandt byretten, at A heller ikke havde krav på kompensation. A ankede dommen til landsretten og gentog sine påstande, idet A også nedlagde en alternativ subsidiær anerkendelsespåstand om, at M skulle anerkende, at A var berettiget til lejerefusion som de øvrige erhvervsdrivende i området, der havde modtaget lejerefusion, hvilket M principalt påstod afvist og subsidiært frifindelse. Med henvisning til de samme momenter, som byretten havde lagt vægt på, stadfæstede landsretten byrettens dom, idet landsretten dog fandt, at A's subsidiære og alternative subsidiære påstande skulle afvises, fordi påstandene reelt var anbringender til støtte for A's principale påstand, og fordi påstandene var så uklare og upræcise i deres indhold, at de ikke var egnede til at indgå i en domskonklusion.

**Kommentar:** Dommen må anses for at være på linje med U 2021.1006 Ø, der ligeledes omhandlede erstatning for de gener, som metrobyggeriet påførte en forretning, men med den forskel, at erstatningsspørgsmålet i U 2021.1006 Ø havde været påkendt af den statslige taksationskommission, hvor der i øvrigt blev tilkendt erstatning, som med landsrettens dom skulle tilbagebetales. I denne sag havde A ikke anmeldt erstatningskravet til ekspropriationskommissionen, hvilket må være baggrunden for A's indsigelser om culpa.

---



# KØBENHAVNS BYRET DOM

afsagt den 4. marts 2020

---

Sag BS-8364/2019-KBH

A

(advokat Julian Rosencrone von Benzon)

mod

Metroselskabet I/S

(advokat Morten Bie Grundahl)

Denne afgørelse er truffet af dommer Koch Clausen.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt den 24. februar 2019, angår, om sagsøger, A, har krav på erstatning eller kompensation i anledning af sagsøgte, Metro-selskabet I/S', anlægsarbejde på område i København, hvor sagsøger havde et lejemål beliggende adresse, København ■.

Sagsøgeren har fremsat følgende endelige påstande:

Principal:

Sagsøgte tilpligtes at betale 132.691,20 kr. til sagsøger. Beløbet forrentes fra sagsøgte til betaling sker.

Subsidiært:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøger er berettiget til kompensation for sagsøgte byggearbejder på samme vilkår som de øvrige erhvervsdrivende, der

modtager kompensation omkring område , København med tilbagevirkende kraft fra det tidspunkt, hvor sagsøgte indledte byggearbejderne i området, og med tillæg af renter fra samme tidspunkt.

Hovedstolen i den principale påstand er opgjort som 32 måneders leje. Hovedstolen blev under hovedforhandlingen nedsat fra 236.367,60 kr., svarende til 57 måneders leje.

Sagsøgte, Metroselskabet I/S, har over for påstand 1 påstået frifindelse og over for påstand 2 påstået afvisning, subsidiært frifindelse.

Sagen var oprindeligt tillige anlagt af virksomhed 1 som medsagsøger, men sagen blev for denne sagsøgers vedkommende hævet den 21. maj 2019.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

### Oplysningerne i sagen

Det fremgår af sagen, at Metroselskabet I/S i henhold til anlægslov herom har forestået projektering og anlæg af en Cityring, herunder en Metrostation ved X Station. Metroarbejdspladsen var placeret på og ved område . Transport- og energiministeren blev i anlægsloven bemyndiget til for Metroselskabet I/S ved ekspropriation at erhverve fast ejendom, herunder i form af rettigheder og servitutter, der var nødvendig til at gennemføre anlægget. Over for nogle erhvervslejere omkring pladsen blev der i forbindelse med anlægsarbejdet foretaget ekspropriation, og disse har modtaget erstatning. Andre erhvervslejere har efter det foreliggende ikke fået erstatning eller anden form for kompensation. Sagsøgte har oplyst, at det styrende for, om der er sket ekspropriation, er om der har været fornøden vejadgang, jf. vejlovens § 48. Beboere med bopæl i en ejendom ved byggepladsen kan have modtaget kompensation efter bekendtgørelse nr. 768 af 25. juni 2014 med senere ændringer om kompensation, genhusning og overtagelse som følge af forurening og gener fra anlægget af Cityringen.

Der foreligger to eksempler på anonymiserede standardbreve fra Metroselskabet til lejere, over for hvem der har været foretaget ekspropriation, om forsinkelse, sådan at *"den nuværende ordning med refusion af husleje fortsætter dermed uændret frem til og med ..."* i det ene brev 31. marts 2019 og i det andet brev 31. juli 2019.

A indtrådte ifølge tillæg til lejekontrakt underskrevet af parterne 21. og 27. februar 2014 som ny lejer i lejemålet adresse , København fra den 1. februar 2014. Det fremgår af kontrakten, at lejemålets

bruttoetageareal udgjorde 50 m<sup>2</sup>, og at det lejede ikke uden skriftligt samtykke fra udlejer måtte anvendes til andet end brødudsalg.

Der foreligger et antal fotos, der viser forholdene i området uden for butikken på forskellige, til dels uoplyste tidspunkter.

Der er forevist en skitse over området, benævnt ekspropriationsplan.

### **Forklaringer**

Der er afgivet forklaring af A .

A har forklaret, at han er uddannet som købmand. Han har været selvstændig, siden han var 18 år. Han har haft forretninger inden for købmandsbranchen med grøntsager, slik, brød mv. siden 1996.

Han vurderede ved overtagelsen af lejemålet, at det var attraktivt at have forretning ved X Station. Han prøvede at se langt ud i fremtiden og at have en god butik i det område. Efter hans erfaring i branchen ville der være fremtid i en butik i det område, og en butik i det område kan anvendes på mange forskellige måder. I kontrakten står der brødudsalg, men han har talt med udlejer om at skifte til slikbranchen.

Butikken var ikke i så pæn stand, da han overtog den. Han har brugt tid og kræfter på at sætte den i stand. Han sikrede den med gitre og satte markise og fliser op for at få den til at se så pæn ud som muligt som slikbutik.

I 2014 skete der rigtig meget med Metro-byggeriet i det område, så han kunne slet ikke følge med. De fik forskellige "plakater" om, at nu skulle de grave, nu skulle de lave hul nede mv. Der kom plan efter plan. Han blev ikke ud over det kontaktet af Metro-selskabet. Han har prøvet at kontakte selskabet om forskellige ting, men kunne ikke komme igennem.

Den første periode gik det ok med driften af slikbutikken. Der var meget plads. Det var forskelligt fra periode til periode. Lige pludselig, en dag man kom, fandt man ud af, at der var helt mørkt. Man kunne ikke komme ind i området. Man var nødt til at kontakte nogen og sige, at der var mørkt, fordi der ingen belysning var, men man kunne ikke finde ud af, hvem man skulle kontakte ud over de medarbejdere, der var på stedet, og som ikke talte dansk. Det var om aftenen, der var mørkt, fordi der slet ikke var nogen belysning. Folk begyndte så at bruge området som toilet. De oplevede masser af gange, at der var afføring foran butikken eller tisset i gangen. Han var ked af at skulle gøre rent gang på gang, og han prøvede at kontakte Metroselskabet igen.

Forretningen lå meget gemt. Man kunne ikke se forretningen. Han har prøvet at sætte et A-skilt, som pegede ind mod butikken, ud på gaden.

Fotoet på bilag 1, side 1, viser forholdene, en dag han kom og skulle ind i butikken. Han fandt så ud af, at hele området var lukket af, så man ikke kunne komme til butikken fra nogen af siderne. Så talte han med Metroselskabets medarbejdere i området og spurgte, hvem der var den ansvarlige. Dengang var det en polak, der var ansvarlig, og som ikke kunne forstå, hvad der foregik. Den ansvarlige sagde, at han ville undersøge det, men det blev aldrig undersøgt.

Han prøvede masser af gange at kontakte Metroselskabet telefonisk, og han tilkaldte også den ansvarlige til stedet og viste ham, hvad der foregik. De har lovet ham at flytte køretøjerne, men der skete ikke noget. Det var som om, at han ikke blev taget alvorligt.

Der var i begyndelsen god mulighed for at sælge slik fra forretningen, men det blev mindre og mindre. Forretningen blev gemt. Folk kom og spurgte, om der var åbent fra        vej        , men han kunne ikke svare, for den ene dag var der lukket, og den anden dag var der åbent.

Hvis tingene havde været som på bilag G og H, hvor hans butik ses, havde det været meget fint. Sådan var det i en 3-4 måneders periode i 2017, hvor butikken var åben. Det var meget forskelligt fra dag til dag, hvad han solgte. Det afhang af, om det var først eller sidst på måneden, og hvor fri adgang der var. Ifølge loven skulle han have sollys til butikken. Det fik han ikke, fordi ruderne til butikken var smadret. Der var mange grunde til, at han havde lukket i de andre måneder. En af dem ses på bilag O. Man kan se, at der er adgang, men man skulle tage en runde hen forbi busstoppestedet for at komme ind i det lukkede område, og det var der ikke nogen, der gjorde for at købe slik. Deres kunder køber slik, fordi de får øje på det. I en anden periode var det som vist på bilag N. Der var ikke noget fortov, kun mudder. Hvis han skulle have forretningen åben under de forhold, skulle han have en mand ansat til at gøre rent. Man kunne godt komme ind, men hvis han åbnede butikken, ville den blive helt fyldt med mudder. Det ville ikke være godt i forhold til Fødevarestyrelsen.

Bilag 1, side 3, viser også forholdene foran butikken. Han mener, at butikken på det billede er åben, men folk gider ikke gå hen til butikken under de forhold.

Han ved ikke, om de til sidst blev trætte af ham hos Metroselskabet. Hver gang, der var en episode, sagde han, at det slet ikke var ok. Der blev ikke taget noget hensyn til ham. Han følte, at de ikke tog ham alvorligt.

Bilag 4 er fra den sidste periode, hvor han ikke kunne overleve. En dag, hvor han kom, fandt han nogle betonmure, så man ikke kunne komme ind i området.

Det gjorde ham ked af det, at han ikke kunne komme ind i den forretning, han havde investeret i. Han kontaktede igen Metroselskabet. De kunne heller ikke forstå, hvad der skete. De troede, at han fik erstattet sin husleje. Han fortalte, at han havde betalt husleje i flere år og ikke kunne overleve. Hver gang Metroselskabet sagde, at de ville blive færdige, blev det forsinket.

Da han skulle overtage forretningen, kikkede han på, om den lå centralt, og om der var fremtid i den. Han tog chancen og tænkte, at i fremtiden ville det blive attraktivt. Da han overtog lejemålet, vidste han godt, at der ville komme Metro der. Det var han glad for, for det gjorde området mere centralt og kunne give flere kunder i fremtiden.

På den anden side af bygningen lå der en kontorplads for Metroselskabet, og der prøvede han at spørge medarbejderne efter en ansvarlig. Der kom så en mand fra Polen. De havde vanskeligt ved at kommunikere. Han er ikke så god til engelsk, som polakken talte.

Han har prøvet at skrive, men problemet var, at han ikke vidste, hvem han skulle skrive til. Når han pr. telefon har prøvet at kontakte selskabet, er han blevet "kastet til højre og venstre" til forskellige steder. Han ville gerne skrive til selskabet, men da han ikke kunne få at vide, hvem han skulle kontakte, fik han aldrig sendt en mail.

Det er altid, når han er kommet ind til butikken om morgenen og har fundet det hele lukket, at han har prøvet at kontakte Metroselskabet. Hver gang han er blevet irriteret, har han dokumenteret det ved at tage et billede, og han har så prøvet at kontakte selskabet. Han husker ikke præcis, hvornår det har været.

Han overtog lejemålet i 2014, og det gik ok et par år i starten, og så gik det helt galt til sidst, i hvert fald de sidste 3 år af byggeriet, hvor de begyndte at sætte betonklodser og den slags. Han mener, at betonklodserne stod der i flere måneder, og de var placeret, så der var helt lukket af fra begge sider. Han husker ikke præcist, hvornår de blev stillet op.

### **Parternes synspunkter**

**Sagsøger** har i sit påstandsdokument anført følgende:

" ...

A gør overordnet gældende, at Metroselskabet har foretaget byggearbejder og foretaget afspærringer i et sådan omfang, at det har umuliggjort

A s drift af virksomhed.

A har dokumenteret, hvordan Metroselskabet har opgravet fortovet og parkeret køretøjer på adressen adresse, København, og det har været umuligt i det hele taget at få adgang til lokalerne.

Efter A's opfattelse, kan det umuligt være korrekt, når Metroselskabet A/S har oplyst, at netop adressen adresse er undtaget fra muligheden for at modtage kompensation for huslejetab.

#### Erstatningsbetingelserne:

A og virksomhed 1 gør gældende, at erstatningsbetingelserne er opfyldte af følgende grunde:

at Metroselskabet A/S har opgravet fortov og adgange til adressen, og ligefrem parkeret tunge køretøjer på adressen adresse, København, og helt umuliggjort nogen form for adgang til lejemålet for virksomhedskunder.

at A har lidt et tab som følge af, at lejemålet har været i tomgang, og virksomhed 1 har lidt et væsentligt tab for indretning af lokalerne, samt et væsentligt driftstab.

at der er årsagssammenhæng imellem det, at Metroselskabet helt har spærret adgangsvejene til lokalerne, og det tab, som A har lidt.

at der er tale om et adækvat tab, og at Metroselskabet måtte indse, at Metroselskabet A/S' adfærd indebar en væsentlig risiko for at påføre A et tab.

Der er i denne sag ikke tale om gener, hvor ejendommen "pakkes ind" som anført af Metroselskabet I/S - dvs. hvor adgangsforholdene besværliggøres.

Der i denne sag tale om noget langt værre, nemlig at Metroselskabet helt har umuliggjort adgang til lokalerne, ved at parkere deres tunge køretøjer og betonelementer (Bilag 4) foran A's lejemål, ligesom adgangen i det hele taget har været umuliggjort ved, at arealet foran indgangspartiet helt har været gravet op. De på bilag 4 afbillede betonelementer var ligeledes opstillet foran A's lejemål.

Der er altså tale om langt mere end "væsentlige gener", som de berørte bør tåle i forbindelse med udførelse af offentlige byggerier. A's drift er virksomhed blev umuliggjort, og A skal kompenseres herfor.



Efter A's opfattelse, er der tale om forsømmelse (5) fra Metroselskabets side, hvis ikke Metroselskabet anvender reglerne eller for principper for ekspropriation, hvor det er åbenbart, at de erhvervsdrivende lider skade eller tab. A har ikke være involveret i ekspropriationsforretningen, og er ikke blevet partshørt.

For så vidt angår Metroselskabets opfordring (2), vedrørende A's drift af virksomhed fra lokalerne, følger det af Metroselskabets eget bilag G og H, billeder taget den 21. april 2017, hvor A's forretning tydeligt ses med varer og skilte på fortovet, og kunder ligefrem på vej ind i butikken.

Derudover, har A afholdt omkostninger til ombygning og indretning af lejemål. Eksempel på omkostningerne hertil er fremlagt som Bilag 5.

Hertil kommer en lang række andre indretningsomkostninger, der er afholdt af virksomhed 1, der oprindeligt skulle stå for driften af slikbutikken.

A har adskillige gange klaget og anmodet om klagevejledning fra Metroselskabets polske formand på pladsen, men er hver gang blevet affejet og fået at vide, at han bare skal "rette ind", hvilket er uacceptabelt, eftersom Metroselskabet som Bygherre for en entreprise, der underlagt offentligt udbud, har pligt til at påse at sædvanlige principper for partshøring, klage og begrundelser fra de erhvervsdrivende overholdes.

A har forsøgt sig med en dialog med Metroselskabet, uden at være blevet taget alvorlig.

Endelig gør A gældende, at A alene er forpligtet til at tåle "væsentlige gener", sålænge A kompenseres for det.

#### Den subsidiære påstand:

Til støtte for den subsidiære påstand gør A gældende, at Metroselskabets manglende udbetaling af compensation på lige fod med de øvrige erhvervsdrivende i området, er at anse som en utilbørlig forfordeling af de øvrige erhvervsdrivende, og diskrimination af A.

..."

**Sagsøgte** har i sit påstandsdokument anført følgende:

" ...

#### 2.1 Processuelle anbringender

2.1.1 ...

2.1.2 Som påstanden er formuleret, er den ikke egnet til fuldbyrdelse, og er ikke egnet til sagens pådømmelse jf. lov om rettens pleje § 349

Påstanden er for generelt formuleret og ikke tilstrækkeligt præcis til, at der kan gives dom herefter.

Påstanden hviler på en fejlagtig forudsætning om, at "øvrige erhvervsdrivende" omkring område modtager kompensation, hvilket ikke er tilfældet, idet kompensation udelukkende kan gives til "beboere" jf. nabopakkebekendtgørelsen, mens erhvervsdrivende – som har været eksproprierede – kan modtage erstatning.

Sagsøger har undladt at konkretisere påstanden på trods af, at Metroselskabet valgte af fremlægge Bilag Q og R, og på trods af at sagsøger i replikken varslede konkretisering af påstanden som baggrund for editionsbegæringen.

2.2 Materielle anbringender

Til støtte for Metroselskabets påstande om frifindelse over for sagsøgers påstande gør Metroselskabet følgende gældende:

2.2.1 Ejendommen har i det væsentlige haft "fornøden vejadgang" jf. vejlovens § 48 eller princippet heri

"Fornøden vejadgang" skal forstås i overensstemmelse med ordlyden af vejlovens § 48 og dennes forarbejder.

"Fornøden vejadgang" efter vejlovens § 48 er et afgørende kriterium for, hvorvidt der skal ske ekspropriation af en ejendom.

Ekspropriation må ikke gå videre, end hvad der er *nødvendigt*.

Sagsøgers ejendom har i det væsentlige haft "fornøden vejadgang" efter vejlovens § 48, og Metroselskabet henviser her til samtlige de af Metroselskabet fremlagte bilag.

Der findes ikke noget grundlag for erstatning, hvor en ejendom har "fornøden vejadgang" efter vejlovens § 48, idet bestemmelsen afskærer adgangen til erstatning.

2.2.2 Den naboretlige tålegrænse er i det væsentlige ikke overskredet

Sagsøger har ikke dokumenteret, at Metroselskabet skulle have umuliggjort drift af sagsøgers virksomhed.

Sagsøger har ikke dokumenteret, hvorfor eller på hvilket grundlag, sagsøger skulle "kompenseres" af Metroselskabet.

"Fornøden vejadgang" efter vejlovens § 48 udelukker som det klare udgangspunkt erstatningsansvar på naboretligt grundlag.

Der har ikke foreligget så ekstraordinære gener og ulemper, at dette går ud over, hvad sagsøger som erhvervsdrivende med central placering i bymæssig bebyggelse skal tåle.

Sagsøger har ikke gjort gældende eller dokumenteret, at Metroselskabet skulle have handlet culpøst.

Sagsøger har ikke påvist andet ansvarsgrundlag eller i øvrigt dokumenteret, at Metroselskabet skulle have handlet ansvarspådragende.

### 2.2.3 Sagsøger er ikke blevet forfordelt eller diskrimineret

Sagsøger har været eksproprieret, og sagsøger er derfor ikke berettiget til erstatning.

Sagsøger er ikke "beboer" efter nabopakkebekendtgørelsen, og sagsøger er derfor ikke berettiget til compensation.

### 2.2.4 Sagsøger har ikke dokumenteret, at de almindelige betingelser for erstatning er opfyldt, herunder har sagsøger ikke dokumenteret noget tab

Sagsøger har overordnet ikke dokumenteret eller i øvrigt påvist, at Metroselskabet skulle have umuliggjort drift af sagsøgers virksomhed.

Sagsøger har ikke dokumenteret eller i øvrigt påvist, hvorfor eller på hvilket grundlag, sagsøger skulle "kompenseres" af Metroselskabet.

Sagsøger har ikke dokumenteret noget tab, og sagsøger har ikke fremlagt hverken bilag eller dokumentation fra revisor.

Det er uklart om sagsøger, på trods af at være opfordret hertil, har gjort gældende, at Metroselskabet skulle have handlet culpøst.

Sagsøger har under alle omstændigheder ikke dokumenteret eller i øvrigt påvist, at - eller hvordan -, Metroselskabet skulle have handlet culpøst.

Metroselskabet henviser særligt til, at sagsøgers besvarelse af Metroselskabets opfordring (5) om culpa, hverken dokumenterer eller i øvrigt påviser, hvordan Metroselskabet skulle have handlet culpøst.

Sagsøger har på trods af at være opfordret hertil ikke dokumenteret: at have haft sin butik åben i perioden (2); at have indgivet formel klage eller "ansøgning om erstatning" (3) til Metroselskabet; eller at have indgivet nogen klage eller "ansøgning om erstatning" (4) til Ekspropriationskommissionen.

Sagsøger har ikke dokumenteret at have forsøgt at drive butik, og det må have formodningen mod sig, at sagsøger ville forholde sig passiv og ikke fremsætte noget krav, såfremt sagsøger vitterligt led et tab som følge af arbejderne.

2.2.5 Selv hvis de almindelige betingelser for erstatning forudsattes opfyldt, er sagsøgers krav fra før den 23.februar 2016 forældede

Sagsøgers påståede krav er underlagt almindelige regler om treårig forældelse.

..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Sagsøger har i den forbindelse præciseret, at sagsøgers betalingspåstand støtter sig på det hovedanbringende, at sagsøgte har handlet culpøst ved, at der fysisk har været spærret af, så der ikke var adgang til sagsøgers lejemål. Det gøres ikke gældende, at sagsøgte burde have sørget for ekspropriation af sagsøgers lejemål.

Sagsøgte har, modsat ovenfor under pkt. 2.2.3, anført, at sagsøger ikke har været eksproprieret og derfor ikke er berettiget til erstatning.

### **Rettens begrundelse og resultat**

Efter lejekontrakten, A s forklaring og det i øvrigt foreliggende lægges det til grund, at A s lejemål var et erhvervslejemål, og at han ikke havde bopæl på adressen.

Ad den principale påstand

A s forklaring om, at adgangen til forretningen i længerevarende perioder var afspærret, står stort set alene, idet den alene understøttes af enkelte fotos, der kun viser øjebliksbilleder af forholdene uden for forretningen på nogle få tidspunkter. Andre af de foreviste fotos angår efter A s egen forklaring situationer, hvor adgangen til forretningen var besværliggjort, men ikke hindret.

Retten finder det på den baggrund ikke bevist, at der forekom længerevarende afspærring af adgangsvejene til forretningen, men lægger til grund, at der bortset fra ved enkeltstående, kortvarige lejligheder har været adgang til forretningen. Det findes således ikke bevist, at der mere end kortvarigt og lejlighedsvis har været stillet køretøjer, maskiner, betonklodser eller andet op foran forretningen på en sådan måde, at adgangen til forretningen blev hindret, eller at adgangen mere end kortvarigt og lejlighedsvis har været forhindret som følge af opgravning foran forretningen.

Lejemålet er beliggende i bymæssig bebyggelse, hvor man må forvente og tåle ganske omfattende offentlige arbejder, uden at der skal ydes erstatning herfor. Retten finder efter det ovenfor anførte ikke grundlag for at fastslå, at A har været udsat for adgangshindringer i et omfang, der går ud over, hvad han i forbindelse med Metroselskabets anlægsarbejde måtte tåle.

Der findes herefter ikke grundlag for at fastslå, at der fra Metroselskabets side er handlet culpøst ved at have forhindret adgang til lejemålet.

Som A har præciseret sine anbringender under hovedforhandlingen, skal der ikke tages stilling til, om Metroselskabet burde have sørget for, at A s lejemål blev eksproprieret under anlægsarbejdet.

Herefter tages Metroselskabets frifindelsepåstand til følge.

Ad den subsidiære påstand

Retten finder påstanden tilstrækkeligt klar og entydig til, at den kan tages under påkendelse.

Som sagen er forelagt, lægges det til grund, at der over for nogle erhvervslejere er foretaget ekspropriation i forbindelse med byggeriet, og at disse erhvervslejere i den forbindelse er blevet tillagt erstatning, men ikke anden form for kompensation. Andre erhvervslejere er ikke blevet tillagt hverken erstatning eller anden form for kompensation. Det afgørende for, om der foretoges ekspropriation eller ej, var efter det foreliggende, om der under anlægsarbejdet var fornøden vejadgang til lejemålet i henhold til vejlovens § 48. Det følger af bestemmel-

sens stk. 3, at en ejendom anses for at have fornøden vejadgang, selv om 1) de ændrede adgangsforhold giver ejendommen en mere afsides beliggenhed i forhold til offentlig vej, en bebyggelse eller en lokalitet, 2) en ejendom helt eller delvis afskæres fra sin hidtidige kundekreds, eller 3) ejeren af ejendommen påføres fremtidige udgifter til vedligeholdelse eller renholdelse af vej.

Når dette sammenholdes med det, som retten har anført ad forhold 1 om adgangen til A s lejemål, og som sagen i øvrigt er oplyst, findes der intet grundlag for at fastslå, at den omstændighed, at der ikke over for A er foretaget ekspropriation, og at han derfor ikke har fået udbetalt erstatning, beror på en utilbørlig forfordeling eller diskrimination. Det må derimod antages, at beslutningen om, hos hvem der skulle eksproprieres, blev truffet efter en saglig vurdering af vejadgangen til hvert enkelt lejemål under anlægsarbejdet.

Herefter frifindes Metroselskabet.

Med hensyn til sagens omkostninger forholdes efter sagens værdi før og efter A s nedsættelse af den principale påstand samt sagens forløb og udfald som nedenfor bestemt. Beløbet på 25.000 kr. er fastsat som et passende beløb til dækning af udgifter til advokat. Retten har samtidig med domsafsigelsen tilført retsbogen en beslutning, der angår sagsomkostningsspørgsmålet mellem den tidligere medsagsøger, virksomhed 1, og Metroselskabet I/S. Ved beslutningen er det bestemt, at anpartsselskabet hæfter solidarisk med A for så vidt angår 12.500 kr. af beløbet på 25.000 kr.

### **THI KENDES FOR RET:**

Metroselskabet I/S frifindes.

A skal inden 14 dage betale 25.000 kr. i sagsomkostninger til Metroselskabet I/S, heraf 12.500 kr. in solidum med virksomhed 1, cvr-nummer

██████████.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



**ØSTRE LANDSRET**  
**DOM**  
afsagt den 15. august 2022

---

Sag BS-12815/2020-OLR  
(9. afdeling)

A  
(advokat Julian Rosencrone von Benzon)

mod

Metroselskabet I/S  
(advokat Jacob Caroc Claus Schall Holberg)

Københavns Byret har den 4. marts 2020 afsagt dom i 1. instans (sag BS-8364/2019-KBH).

Landsdommerne Gitte Rubæk Pedersen, Ib Hounsgaard Trabjerg og Troels Kjersgaard (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

**Påstande**

Appellanten, A, har nedlagt følgende påstande for landsretten:

Principal:

Metroselskabet I/S tilpligtes at betale 132.691,20 kr. til A. Beløbet forrentes fra sagens anlæg til betaling sker.

Subsidiært:

Metroselskabet I/S tilpligtes at anerkende, at A er berettiget til kompensation for Metroselskabet I/S' byggearbejder på samme vilkår som de øvrige erhvervsdrivende, der modtager kompensation omkring område København ■ med tilbagevirkende kraft fra det tidspunkt, hvor Metroselskabet I/S indledte byggearbejderne i området, og

med tillæg af renter fra samme tidspunkt.

Alternativt:

Metroselskabet I/S tilpligtes at anerkende, at A er berettiget til lejerefusion som de øvrige erhvervsdrivende ved område

København ■ der modtager lejerefusion, fra den 24. februar 2017 til den 31. marts 2019, og med tillæg af renter fra den 24. februar 2017 til den 31. marts 2019.

Indstævnte, Metroselskabet I/S, har over for A principale påstand påstået stadfæstelse. Over for A subsidiære påstand har Metroselskabet I/S principalt påstået afvisning og subsidiært stadfæstelse. Over for A alternative subsidiære påstand har Metroselskabet I/S principalt påstået afvisning og subsidiært frifindelse.

**Supplerende sagsfremstilling**

Af udskrift af forhandlingsprotokollen for ekspropriationskommissionen vedrørende anlæg i henhold til Lov om en Cityring, 52. hæfte, forretningen den 11. oktober 2010 fremgår bl.a.:

" ...

Forretningen V3 har ikke været berørt af ekspropriation, idet der er adgang til denne forretning i hele anlægsperioden.

B har på vegne af sin far C (lejerer) og sin bror D (lejerer af adresse 2) fremsendt mail af 16. august 2010 til Metroselskabet, hvori det bl.a. anføres, at siden metalhegnet er kommet op og trafikken lukket for gennemkørsel er det gået ned ad bakke med forretningerne. Problemerne er lige nu:

- Når man står ved X Station lyskryds, kan man ikke se, at butikken er åben pga. indhegningen
- På grund af nedlagt busstoppested og lukket gade er der ingen buskunder og strøgkunder
- Der er ingen bilkunder, da der ikke er parkeringsmuligheder

...

Med hensyn til forretningen V3 anføres det, at butikken har mistet over halvdelen af sin omsætning, specielt på grund af det nedlagte busstoppested, og kunder fra stationen går forbi, da alt ser lukket ud. Der ønskes også en løsning for denne butik.

...



Kommissionen fandt ikke, at der var grundlag for at yde erstatning for omsætningsnedgang. Byggepladshegnet er et trådhegn, som ikke skærmer helt af for butikkerne. Der opretholdes passage for gående ad fortovet mellem vej 1 og vej 2, og der er fornøden vejadgang, jf. Vejlovens § 69. Der er tale om ledningsarbejder på offentlig vej i ca. 8 måneder, hvilken ikke er usædvanligt på et sted som dette.

For så vidt angår butikken V4 finder Kommissionen dog, at der bør ydes et beløb til brug for serviceforanstaltninger i forbindelse med kundernes håndtering af de tunge dagligvarer, som er specielle for denne butik. Skriftligt erstatningsforlag fremsendes til parterne.

Med hensyn til brødudsalget V3, tilkendegav kommissionen overfor B at den ikke fandt, at der kan ydes nogen erstatning. Denne type butik har et andet og "lettere" vareresortiment, hvor de samme hensyn som for butikken i nr. 4 ikke gør sig gældende. Det skal særligt understreges, at det forhold, at der ikke længere er busstoppested uden for butikken – med deraf følgende tab af kunder – ikke berettiger til erstatning.

..."

## Forklaringer

A har afgivet supplerende forklaring.

A har forklaret blandt andet, at han ikke længere lejer lejemålet på område . I begyndelsen af lejeperioden, hvor der var fri adgang, var der kunder i butikken. Antallet af kunder varierede dog fra dag til dag, herunder alt efter om det var først eller sidst på måneden.

Han udarbejdede en fremlejekontrakt med V1 som fremlejetager inden for rammerne af den virksomhedskonstruktion, han havde etableret omkring sin forretning.

Naboen havde samme gener fra metrobyggeriet som han og har fået kompensation. Han er aldrig blevet tilbudt kompensation, men han har talt med en ansat i Metroselskabet, der tilkendegav, at vedkommende troede, at han også fik kompensation for ulemperne i forbindelse med metrobyggeriet.

Han har taget fotografierne i bilag 1, s. 1 og 2, den 4. oktober 2018. Den dag kunne han slet ikke komme ind i forretningen. Der stod betonklodser lige uden for butikken gennem lang tid.

Han har taget fotografiet bilag 1, s. 3, den 5. februar 2019. Butikken ved siden af hans forretning holdt åben, men der var så mudret, at der ikke kom nogen kunder.

Han har taget fotografiet i bilag 3, s. 2, den 9. oktober 2017. De betonklodser kan man se, er nogle andre og tungere betonklodser end de betonklodser, man kan se på øvrige fotografier i sagen.

Det skiftede meget, om Metroselskabet holdt omgivelserne pæne.

Han overtog lejemålet fra C . Han drøftede ikke spørgsmålet om gener fra metrobyggeriet med den tidligere lejer. Da han overtog lejemålet, mener han ikke, at området omkring hans lejemål var generet af metrobyggeriet.

### Anbringender

A har i påstandsdokumentet gjort følgende anbringender gældende:

" A gør overordnet gældende, at Metroselskabet har foretaget byggearbejder og foretaget afspærringer i et sådan omfang, at det har umuliggjort A drift af virksomhed.

A har dokumenteret, hvordan Metroselskabet har opgravet fortovet og parkeret køretøjer på adressen adresse 1 , København og det har været umuligt i det hele taget at få adgang til lokalerne.

Efter A opfattelse, kan det umuligt være korrekt, når Metroselskabet A/S har oplyst, at netop adressen adresse 1 er undtaget fra muligheden for at modtage compensation for huslejetab.

### Erstatningsgrundlaget:

Erstatningsgrundlaget er Metroselskabets blokader og afspærringer af området, der spærrede for adgangen til A butik. Metroselskabets parkering af køretøjer, afspærring med chikaner m.v. var uansvarlig, og Metroselskabet vidste eller burde have vidst, at afspærringerne umuliggjorde eller stærkt reducerede kundernes mulighed for at handle hos A .

Som A forstår Metroselskabets Ankeduplik, erkender Metroselskabet, at Metroselskabets (under)entreprenør, V2 , har parkeret sine tunge køretøjer på område efter forgodtbefindende.

At Metroselskabet fraviger det almindelige entrepriseretlige udgangspunkt om at hæfte for underentreprenørens skader, lyder særdeles tvivlsomt.

Desuden er det efter A opfattelse bebrejdellesværdigt, at Metroselskabet ikke gav denne oplysning ved sagens opstart ved Københavns Byret,

således at A havde mulighed for eventuelt at varetage sine interesser overfor V2 .

Bygherre er efter de ny regler i AB18 berettiget til at rejse krav direkte overfor underentreprenøren, jf. AB18 § 8, stk. 4. uanset der ikke foreligger et direkte aftaleforhold, og uanset, der i realiteten er tale om erstatning uden for kontrakt.

Det forhold, at A ikke var eksproprieret medfører desuden, at A skal tåle gener i mindre omfang, end hvad der gælder for de eksproprierede.

Der er således tale om en sædvanlig culpabetragtning indenfor området for erstatning udenfor kontrakt.

Erstatningsbetingelserne:

A og V1 gør gældende, at erstatningsbetingelserne er opfyldte af følgende grunde:

at Metroselskabet A/S har opgravet fortov og adgange til adressen, og ligefrem parkeret tunge køretøjer på adressen adresse 1 , København og helt umuliggjort nogen form for adgang til lejemålet for virksomhedens kunder.

at A har lidt et tab som følge af, at lejemålet har været i tomgang, og V1 har lidt et væsentligt tab for indretning af lokalerne, samt et væsentligt driftstab.

at der er årsagssammenhæng imellem det, at Metroselskabet helt har spærret adgangsvejene til lokalerne, og det tab, som A har lidt.

at der er tale om et adækvat tab, og at Metroselskabet måtte indse, at Metroselskabet A/S' adfærd indebar en væsentlig risiko for at påføre A et tab.

Der er i denne sag ikke tale om gener, hvor ejendommen "pakkes ind" som anført af Metroselskabet I/S - dvs. hvor adgangsforholdene besværliggøres.

Der i denne sag tale om noget langt værre, nemlig at Metroselskabet helt har umuliggjort adgang til lokalerne, ved at parkere deres tunge køretøjer og betonelementer (Bilag 4 ...) foran A lejemål, ligesom adgangen i det hele taget har været umuliggjort ved, at arealet foran indgangspartiet helt har været gravet op. De på bilag 4 afbillede betonelementer var ligeledes opstillet foran A lejemål.

Der er altså tale om langt mere end "væsentlige gener", som de berørte bør tåle i forbindelse med udførelse af offentlige byggerier. A drift er virksomhed blev umuliggjort, og A skal kompenseres herfor.

Efter A opfattelse, er der tale om forsømmelse fra Metroselskabets side, hvis ikke Metroselskabet anvender reglerne eller for principper for ekspropriation, hvor det er åbenbart, at de erhvervsdrivende lider skade eller tab. A har ikke være involveret i ekspropriationsforretningen, og er ikke blevet partshørt.

Det følger af Metroselskabets eget bilag G ... og H ...), billeder taget den 21. april 2017, hvor A forretning tydeligt ses med varer og skilte på fortovet, og kunder ligefrem på vej ind i butikken.

Derudover, har A afholdt omkostninger til ombygning og indretning af lejemål. Eksempel på omkostningerne hertil er fremlagt som Bilag 5, ...

Hertil kommer en lang række andre indretningsomkostninger, der er afholdt af V1, der oprindeligt skulle stå for driften af slikbutikken.

A har adskillige gange klaget og anmodet om klagevejledning fra Metroselskabets polske formand på pladsen, men er hver gang blevet affejet og fået at vide, at han bare skal "rette ind", hvilket er uacceptabelt, eftersom Metroselskabet som Bygherre for en entreprise, der underlagt offentligt udbud, har pligt til at påse at sædvanlige principper for partshøring, klage og begrundelser fra de erhvervsdrivende overholdes.

A har forsøgt sig med en dialog med Metroselskabet, uden at være blevet taget alvorlig.

Endelig gør A gældende, at A alene er forpligtet til at tåle "væsentlige gener", sålænge A kompenseres for det.

Det er dokumenteret under denne sag, at Metroselskabet har haft som praksis at tildele kompensation uden hjemmel, eftersom det fandtes rimeligt.

A krav er derfor et erstatningskrav, der – udover at erstatningsbetingelserne er opfyldte – er begrundet med, at det er rimeligt at tildele A en kompensation, eftersom A set i bakspejlet burde have modtaget kompensation, ligesom Metroselskabet burde have indset, at Metroselskabet påførte A et tab eller risiko for tab, når Metroselskabet anvendte A plads som parkeringsplads mv.

Det har rigtig nok været svært for A at dokumentere, at A alene kunne drive sin virksomhed i de få måneder, der b.la. med Metroselskabets egne billeder er dokumenteret, at A kunne drive virksomheden.

A har ført sit bevis ved at fremlægge dokumentation for, at A ikke har kunne opretholde nogen indtjening på lejemålet i perioden, ligesom A har dokumenteret, at lejemålet har været indrettet med henblik på at drive virksomhed, og det dermed ikke har været A hensigt at lade lejemålet stå i tomgang.

Samlet set, er det A opfattelse, at det ikke er nødvendigt for A at dokumentere de enkelte specifikke dage, hvor adgangen til område var aflukket eller adgangen begrænset, eftersom det var påregneligt, at de erhvervsdrivende på område ville være hårdt ramt af byggearbejderne, eftersom netop område, var Metroselskabets reelle byggeplads.

..."

**Metroselskabet I/S** har i påstandsdokumentet gjort følgende anbringender gældende:

"3.1 Anbringender til støtte for stadfæstelsespåstandene og frifindelsespåstanden

Til støtte for de nedlagte påstande om stadfæstelse over for appellants principale påstand samt de subsidiære påstande om stadfæstelse hhv. frifindelse over for appellants subsidiære og "alternative subsidiære" påstande gøres det overordnet gældende, at det påhviler appellanten at dokumentere tilstedeværelsen af et ansvarsgrundlag i forhold til Metroselskabet samt at godtgøre, at de øvrige erstatningsbetingelser i forhold til tab, årsagssammenhæng, adækvans, egen skyld og tabsbegrænsning er opfyldt.

Denne bevisbyrde har appellanten ikke løftet.

De af appellanten påberåbte ansvarsgrundlag behandles særskilt i det følgende:

3.1 .1 Fornøden vejadgang efter vejlovens § 48 og/eller analogien heri

Vejlovens § 48 eller analogien heri finder efter praksis anvendelse i en sag som den foreliggende, selvom de påberåbte adgangshindringer ikke er afstedkommet af en vejmyndigheds forhold og i øvrigt er af midlertidig karakter, jf. f.eks. Østre Landsrets dom af 3. juni 2020, gengivet i UfR 2021, side 1006. Dette bety-

der også, at undtagelserne og erstatningsbegrænsningerne i vejlovens § 48 eller dens analogi også finder anvendelse i denne sag.

Vejlovens § 48 er en erstatningsbegrænsningsregel, idet det af vejlovens § 48, stk. 3, fremgår, at en ejendom anses for at have *forhøjet vejadgang*, selvom f.eks. ændrede adgangsforhold giver ejendommen en mere afsides beliggenhed i forhold til offentlig vej, en bebyggelse eller en lokalitet (stk. 3, nr. 1), eller selvom en ejendom helt eller delvist afskæres fra sin hidtidige kundekreds (stk. 3, nr. 2).

Appellanten har anført, at det var *"umuligt for A at drive virksomhed, eftersom Metroselskabet helt har spærret af, og har parkeret tunge køretøjer og maskiner foran lejemålet, ligesom fortovet ved sagens anlæg var gravet helt op. Eksempel herpå er fremlagt som sagens bilag 1."* (ankestævningen på side 3, 3. afsnit).

På side 6-7 i ankereplikken er desuden fremsat en række postulater om, at *"Metroselskabet bl.a. parkerede tunge køretøjer"*, og at *"som oftest var der lukket af til gaden mod vej 2"*, og at der var *"helt lukket af for trafik"*, ligesom der redegøres for *"fare"* for manglende adgang, *"risiko"* for henstilling af ting, *"risiko"* for trafik mv.

Appellantens udsagn er ikke alene utilstrækkeligt dokumenterede men - med forbehold for enkelte kortere afbrydelser - også faktisk urigtige.

Det påhviler appellanten at løfte bevisbyrden for tilstedeværelsen af disse forhold, at de i givet fald kan henføres til Metroselskabet i hele den periode, der kræves erstatning for, og at besværliggørelsen af adgangsforholdene har været af en sådan karakter, at det kan lægges til grund, at der ikke har været forhøjet vejadgang efter vejlovens § 48 og/eller analogien heri.

Den bevisbyrde er ikke løftet, hvorved det bemærkes, at det af bilag 1 ikke fremgår, at det ikke har været muligt at komme frem til appellants lejemål. Det kan derimod i det hele tiltrædes, når det af byrettens dom fremgår bl.a.:

*" A forklaring om, at adgangen til forretningen i længerevarende perioder var afspærret, står stort set alene, idet den alene understøttes af enkelte fotos, der kun viser øjebliksbilleder af forholdene uden for forretningen på nogle få tidspunkter. Andre af de foreviste fotos angår efter A egen forklaring situationer, hvor adgangen til forretningen var besværliggjort, men ikke hindret."*

Retten finder det på den baggrund ikke bevist, at der forekom længerevarende afspærring af adgangsvejene til forretningen, men lægger til grund, at der bortset fra ved enkeltstående, kortvarige lejligheder har været adgang til forretningen. Det findes således ikke bevist, at der mere end kortvarigt og lejlighedsvis har været stillet køretøjer, maskiner, betonklodser eller andet op foran forretningen på en sådan måde, at adgangen til

*forretningen blev hindret, eller at adgangen mere end kortvarigt og lejlighedsvis har været forhindret som følge af opgravning foran forretningen."*

Hertil kommer, at det er Metroselskabets entreprenør, V2, eller nogle helt andre, som i givet fald "*parkerede tunge køretøjer*" mv., jf. ankereplikken, side 6, og Metroselskabet hæfter ikke for selvstændigt virkende tredjemands eventuelle ansvarspådragende adfærd i denne sag, jf. nedenfor pkt. 3.1.3.

Det gøres derfor gældende, at Metroselskabet ikke kan pålægges ansvar for, at der ikke har været fornøden vejadgang til lejemålet, jf. vejlovens § 48 og/eller analogien heri, idet der således faktisk har været adgang til lejemålet. Under alle omstændigheder er Metroselskabet ikke ansvarlig for en eventuel hindring. Appellanten har derfor ikke krav på erstatning efter vejlovens § 48, stk. 4, og/eller analogien heri.

### 3.1.2 De almindelige naboretlige regler

Det er uklart, om appellanten for landsretten har påberåbt sig erstatning efter de almindelige naboretlige regler.

Det gøres under alle omstændigheder gældende, at ansvarsgrundlaget ikke er selvstændigt relevant for sagen, da et ansvarsgrundlag efter de almindelige naboretlige regler slet ikke (selvstændigt) kan bestå, hvis landsretten lægger til grund, at der har været fornøden vejadgang efter vejlovens § 48 og/eller analogien heri, samt at appellanten i øvrigt heller ikke har godtgjort, at anlægsarbejdet i varighed og intensitet er gået ud over, hvad en virksomhed med en beliggenhed som den foreliggende måtte tåle.

Københavns Byret har lagt til grund, at der var fornøden vejadgang, men har herefter anført bl.a.:

*"Lejemålet er beliggende i bymæssig bebyggelse, hvor man må forvente og tåle ganske omfattende offentlige arbejder, uden at der skal ydes erstatning herfor. Retten finder efter det ovenfor anførte ikke grundlag for at fastslå, at A har været udsat for adgangshindringer i et omfang, der ikke går ud over, hvad han i forbindelse med Metroselskabets anlægsarbejde måtte tåle" (Understreget her).*

Det gøres gældende, at byrettens retsanvendelse på det punkt er forkert.

Det er ikke retligt muligt at fastslå, at der har været fornøden vejadgang efter vejlovens § 48 eller en analogi hertil, for derefter at yde erstatning alligevel som følge af adgangshindringer, idet det herved indikeres, at vejadgangen alligevel ikke har været "fornøden".

Hvis den omvendte tankegang skulle være rigtig, skulle der være rum for, at man kunne nå til forskellige resultater efter vejlovens § 48 og de naboretlige regler i øvrigt. Dette ville udhule den erstatningsbegrænsning, som lovgiver utvetydigt har ønsket at indføre.

Udhulingen ville bestå i, at tålegrænsen for, hvad der skulle accepteres som tilstrækkelig vejadgang, nødvendigvis skulle være lavere efter naboretten end i forhold til kriteriet "fornøden vejadgang" efter princippet i vejloven. Naboretten ville i givet fald indebære en videre adgang til offentlige veje, end hvad lovgiver har ment var et passende niveau efter vejloven, der jo netop regulerer offentlige veje. Der er imidlertid ikke et sådant rum, allerede fordi det helt ville overflødig gøre vejlovens § 48 som det retlige grundlag for erstatning i en situation som den foreliggende.

Alle adgangshindringer skal derfor bedømmes efter erstatningsbegrænsningsreglen i vejlovens § 48 eller en analogi hertil, men fører dette til den konklusion, at der *er* fornøden vejadgang, kan man ikke på den anden side alligevel opnå erstatning for adgangshindringer under henvisning til de almindelige naboretlige regler om tålegrænsen.

Denne retstilstand er nu endeligt fastslået af Østre Landsret ved landsrettens dom af 3. juni 2020 gengivet i UfR 2021, side 1006.

Eftersom appellanten ikke har påberåbt sig *andre gener end adgangsgener*, der som sagt skal bedømmes efter vejlovens § 48 eller en analogi hertil, i form af støjgener eller andet, der skal bedømmes efter den naboretlige tålegrænse, er de øvrige almindelige naboretlige regler, herunder den naboretlige tålegrænse, ikke selvstændigt relevant i denne sag.

Det gøres under alle omstændigheder gældende, at den naboretlige tålegrænse ikke er overskredet, hverken som følge af adgangsvanskeligheder eller øvrige gener.

Ejendommen er beliggende [REDACTED] i København og tæt på X Station, hvor man ifølge retspraksis som forretningsdrivende må forvente og tåle ganske omfattende offentlige arbejder, uden at der skal ydes erstatning herfor.

De af appellanten påberåbte gener er, som anført af Københavns Byret, udokumenterede og har - selv ikke hvis det hævdede omfang lægges til grund - haft en sådan karakter i den relevante periode, at det ifølge praksis udløser krav på erstatning.

Hertil kommer, at Højesteret i dommen gengivet i UfR 2009, side 2680 H, har anført, at der ved vurderingen af, om den naboretlige tålegrænse er overskre-



det, "tillige [må] tages hensyn til den offentligretlige regulering af den ulempeforvoldende virksomhed".

Herved bemærkes, at Metroselskabet i henhold til § 2 i lov nr. 552 af 6. juni 2007 om en Cityring er blevet pålagt at etablere en metrostation ved X Station, jf. lovens § 3, stk. 2, og lovens bilag 1. Det er ubestridt, at det er arbejdet hermed, der har afstedkommet behovet for ændringerne af vejforholdene.

Appellanten har ikke godtgjort, at der skulle have været tale om ekstraordinære adgangsvanskeligheder, der overstiger den naboretlige tålegrænse, eftersom det ikke er dokumenteret, at man ikke rent faktisk *kunne* tilgå lejemålet i de relevante perioder - tværtimod.

Selvom det lægges til grund, at tålegrænsen er overskredet i denne sag, gøres det gældende, at der kun kan ydes erstatning for den del af tabet, der i givet fald overstiger den naboretlige tålegrænse.

### 3.1.3 Culpa

Det gøres overordnet gældende, at Metroselskabet ikke har handlet culpøst.

Appellanten blev i ankesvarskriftet opfordret (K) til at præcisere, hvad anbringendet om et culpøst forhold nærmere støttes på, herunder om anbringendet i forhold til vejadgangsspørgsmålet alene skal forstås sådan, at appellanten gør gældende, at der ikke var fornøden vejadgang, jf. vejlovens § 48 og/eller analogien heri, eller om det *herudover* også gøres gældende, at Metroselskabet har udvist culpa. Hvis appellanten gør gældende, at Metroselskabet også har udvist culpa, blev appellanten i den forbindelse videre opfordret til at præcisere, hvori denne udviste culpa måtte bestå ved siden af det selvstændigt påberåbte ansvarsgrundlag for manglende vejadgang, der skal bedømmes efter vejlovens § 48.

Metroselskabet gentog denne opfordring i ankeduplikken.

På trods af Metroselskabets gentagne opfordringer til appellanten er det dog fortsat uklart for Metroselskabet, hvorledes den udviste cul pøse adfærd måtte bestå *ved siden af* ansvarsgrundlaget for manglende vejadgang efter vejlovens § 48 og/eller analogien heri.

Appellanten har på side 3 i ankestævningen gjort gældende, at appellanten har krav på "erstatning som følge af forsømmelse fra metroselskabets side, til at påse, at der var adgang til A " lejemål. Videre på side 4 i ankestævningen har appellanten anført, at "[d]et specificeres under ankesagen, at dette sagsanlæg begrundes med at Metroselskabet /IS har handlet ansvarspådragende og udvist forsømmelse

ved ikke at sikre tilstrækkelige adgangsforhold til A forretning, og ved ikke at reagere på A mundtlige klager og indsigelser på byggepladsen". I replikken for byretten på side 2 støttedes culpa på, at Metroselskabet ikke "anvender reglerne eller for principper om ekspropriation".

Disse faktiske forhold bestrides. Det bestrides således som udokumenteret, at Metroselskabet ikke i relevant omfang har reageret på klager og indsigelser på byggepladsen, ligesom anbringenderne om, at Metroselskabet dels skulle have tilsidesat en forpligtelse til "at påse, at der var adgang til A lejemål", dels ikke "anvender reglerne eller for principper om ekspropriation" må afvises.

I ankeprocesskrift 1 på side 3, har appellanten desuden gjort gældende, at "[e]rstatningsgrundlaget er Metroselskabets blokader og afspærringer af området, der spærrede for adgangen til A butik. Metroselskabets parkering af køretøjer, afspærring med chikaner m. v. var uansvarlig og Metroselskabet vidste eller burde have vidst, at afspærringerne umuliggjorde eller stærkt reducerede kundernes mulighed for at handle hos A".

Appellanten har videre samme sted anført, at Metroselskabet har anerkendt, "at Metroselskabets (under)entreprenør, V2, har parkeret sine tunge køretøjer på område efter for godt befindende."

I ankeprocesskrift 3, side 2-3, har appellanten senest anført, at:

" A lejemål, er et af de eneste lejemål, der ikke oprindeligt blev tilkendt kompensation på område i forbindelse med Metroselskabets anlæggelse af byggepladsen og udførelse af byggearbejder. Dette havde været uproblematisk, hvis ikke Metroselskabet havde anvendt pladsen foran A lejemål som parkeringsplads for store tunge køretøjer, samt til opbevaring af betonelementer. Det var som følge heraf ikke muligt for A at drive sin virksomhed.

A burde derfor have været tilkendt en kompensation, eftersom genen lå udover, hvad der kan forventes ved offentlige byggearbejder.

Derudover, er det dokumenteret under denne sag, at Metroselskabet har haft som praksis at tildele kompensation uden hjemmel, eftersom det fandtes rimeligt.

A krav er derfor et erstatningskrav, der - udover at erstatningsbetingelserne er opfyldte - er begrundet med, at det er rimeligt at tildele A en kompensation, eftersom A set i bakspejlet burde have modtaget kompensation, ligesom Metroselskabet burde have indset, at Metroselskabet påførte A et tab eller risiko for tab, når Metroselskabet anvendte A plads som parkeringsplads mv."

De af appellanten anførte forhold bestrides, herunder at Metroselskabet angiveligt skulle have "anerkendt", at Metroselskabet eller andre, herunder V2, har parkeret køretøjer mv. foran appellantens lejemål på en for Metroselskabet ansvarspådragende måde.

For det første er appellantens udsagn om, at der har været parkeret køretøjer, opbevaret betonklodser mv. foran appellantens lejemål i et omfang, der skulle have umuliggjort appellantens mulighed for at drive sin virksomhed, helt udkomenteret, og Metroselskabet bestrider, dette som faktisk urigtigt. Metroselskabet har ingen kendskab til, at nogen som helst, herunder V2, skulle have parkeret på en ansvarspådragende måde mv. foran appellantens lejemål.

Det påhviler appellanten *at* løfte bevisbyrden for tilstedeværelsen af disse forhold, *at* de i givet fald kan henføres til Metroselskabet i hele den periode, der kræves erstatning for, og *at* besværliiggørelsen af adgangsforholdene har været af en sådan karakter, at der ikke har været den fornødne vejadgang for appellanten, jf. vejlovens § 48 og/eller analogien heri.

Denne bevisbyrde har appellanten ikke løftet.

Selv hvis det lægges til grund, at appellanten har dokumenteret, at der har været parkeret køretøjer mv. på en ansvarspådragende måde i den relevante periode - hvilket som nævnt bestrides - så hæfter Metroselskabet ikke for V2's eller andres handlinger, idet V2 i forhold til Metroselskabet udgør en selvstændigt virkende hvervtager.

Hertil kommer, at de postulerede handlinger i øvrigt ikke er ansvarspådragende for hverken Metroselskabet eller selskabets entreprenør.

Appellanten har i Processkrift 1, side 3, 3. sidste afsnit, givet udtryk for den - urigtige - retsopfattelse, at det almindelige entrepriseretlige udgangspunkt er, at en bygherre hæfter for en underentreprenørs eventuelle ansvarspådragende adfærd.

Denne udlægning af retstilstanden er ikke korrekt. Metroselskabets eventuelle ansvarsgrundlag skal vurderes efter reglerne om ansvar uden for kontraktforhold. Her gælder, at Metroselskabet ikke er ansvarlig for V2's påståede ansvarspådragende handlinger, idet Metroselskabet ikke hæfter for en selvstændigt virkende hvervtagers fejl og forsømmelser. Det gøres derudover gældende, at V2 i øvrigt ikke har handlet ansvarspådragende, og at appellanten ikke har løftet bevisbyrden for rigtigheden af et sådant udsagn.

Det bestrides desuden, at appellanten har dokumenteret, at Metroselskabet har haft en praksis om at tildele kompensation uden hjemmel, "*eftersom det fandtes*

*rimeligt*", samt at det angiveligt skulle være "rimeligt" at tildele appellanten en kompensation, herunder at appellanten "*set i bakspejlet burde have modtaget kompensation*". Det bestrides under alle omstændigheder, at Metroselskabet kan ifalde erstatningsretligt ansvar på et culpagrundlag ud fra en betragtning om, at det ville være "rimeligt" at tildele appellanten kompensation.

Der henvises i øvrigt til Metroselskabets bemærkninger nedenfor i afsnit 3.2.2.2 vedrørende appellants synspunkt om, at lighedsprincippet er blevet tilsidesat som følge af, at nogle af lejemålets naboer, har modtaget kompensation.

### 3.1.4 Nabopakkebekendtgørelsen

Appellanten har i ankereplikken på side 8 anført, at "[s]åfremt Landsretten skulle finde, at A er at anse som forbruger i relation til Metroselskabet, fastholder A, at han er berettiget til kompensation efter Nabopakkebekendtgørelsen, der ikke alene har til formål at dække personer med folkeregisteradresse, men som har til formål at dække personer med folkeregisteradresse, men som har til formål at kompensere alle, der er påvirket af byggeriet, og som ikke er erhvervsdrivende (J)".

Det gøres gældende, at Nabopakkebekendtgørelsen ikke finder anvendelse i denne sag, og at appellanten ikke er berettiget til kompensation efter dette regelsæt.

Denne sag angår *ubestridt* et erhvervslejemål, som efter lejekontrakten (bilag 2) i øvrigt ikke uden skriftligt samtykke fra udlejer må bruges til andet end brødudsalg - og navnlig ikke til beboelse. Sagen vedrører dermed ikke Nabopakkebekendtgørelsen, som kun angår *beboere*, der efter Nabopakkebekendtgørelsens § 2, nr. 1, er personer, der har bopæl i en ejendom ved en byggeplads.

Efter Nabopakkebekendtgørelsens § 2, nr. 2, er en bopæl "*{d}et sted (en bolig, der er registreret som boligareal i Bygnings- og Boligregistret, BBR), hvor en person eller en husstand regelmæssigt sover, når denne ikke er midlertidigt fraværende på grund af ferie, forretningsrejse, sygdom eller lignende, og hvor denne har sine ejendele og folkeregisteradresse. [.. ]*".

Eftersom situationen i denne sag er den, at det omstridte lejemål ikke lovligt kan anvendes til beboelse, og at appellanten efter det oplyste har folkeregisteradresse et helt andet sted, nemlig på adresse 4, som i øvrigt slet ikke er omfattet af Nabopakkebekendtgørelsens anvendelsesområde, og at de nedlagte påstande alene angår et påstået tab i forhold til erhvervslejemålet på adresse 1, er Nabopakkebekendtgørelsen ikke relevant for denne sag.

### 3.1.5 De øvrige erstatningsbetingelser

I relation til det, der kan danne grundlag for et ansvar for Metroselskabet i denne sag, er naturligvis kun forhold, som rent faktisk må tilskrives Metroselskabets forhold.

Appellanten har ikke godtgjort, at de påberåbte adgangsvanskeligheder i det hele kan tilskrives Metroselskabets forhold. Appellanten har således ikke godtgjort at have lidt et kausalt tab, ligesom det i givet fald ikke er påregneligt for Metroselskabet, at besværliggørelse af adgangsforholdene – under omstændigheder hvor adgangen ikke er umuliggjort - skulle føre til, at appellanten intet kunne bruge sit lejemål til. Der foreligger derfor ikke et adækvat tab.

Appellanten har (heller ikke) godtgjort, at appellanten har lidt et erstatningsretligt relevant tab.

Appellanten har opgjort sit tab til huslejekompensation i tre år forud for sagens anlæg med fradrag for fire måneder hvor butikken var i drift (perioden 29. marts 2017 til 1. juli 2017), jf. ankereplikken side 3 og appellantsens besvarelse af Metroselskabets opfordring F i ankereplikken side 4. Appellanten gør således krav på huslejerefusion i 32 måneder, hvor appellanten gør gældende, at appellanten ikke kunne "*disponere over lejemålet*", jf. ankestævningen på side 3.

De faktiske omstændigheder i sagen er imidlertid sådan, at appellanten i den for sagen relevante periode havde fremlejet lejemålet ud til selskabet V1 (cvr. nr. [redacted]), hvori appellanten var medejer. Selskabet blev taget under konkursbehandling ved dekret afsagt den 13. november 2019 af Skifteretten i Roskilde (bilag S). Selskabet er i dag opløst efter konkurs.

Ved opfordring E blev appellanten opfordret til at redegøre for, hvorledes appellanten skulle kunne disponere over lejemålet i de 32 måneder, når lejemålet efter det oplyste var fremlejet til en anden, nemlig V1.

Appellanten besvarede opfordring E på følgende måde (ankereplikken side 4):

*"Lejemålet har reelt set været i A besiddelse (E) i den periode, hvor der ikke har kunne drives virksomhed på grund af Metroselskabets blokering af adgangsvejene, og det er A, der har betalt leje i perioden" (understreget her)*

Hvorvidt appellanten har opfattet sig selv som "reel" besidder af lejemålet, er uden betydning for sagen. En sag om erstatningsfastsættelse i anledning af anlægsarbejder som de i sagen omhandlede, må tage udgangspunkt i de registrerede legale rettigheder og pligter. Appellanten har således ikke dokumenteret, at de erstatningsretlige betingelser er opfyldt i forhold til appellanten.

Det er dog i øvrigt udokumenteret, at virksomheden ikke var i drift i de 32 måneder, og/eller at virksomheden ikke har været i drift i en periode længere end de fire måneder. Appellanten har også af den grund ikke godtgjort et tab.

Selskabet V1 var oprindeligt medsagsøger i denne sag i første instans, men sagen blev for V1 ' vedkommende hævet den 21. maj 2019, jf. den indankede dom på side 2.

Det fremgår af ankestævningen på side 3 bl.a., at " V1 (*lokalernes fremlejetager*) har afholdt indretningsomkostninger uden mulighed for indtjening."

Appellanten er i forlængelse heraf desuden blevet opfordret (B) til at redegøre for V1 ' rolle i lejeforholdet og herunder oplyse og dokumentere (i) at lejemålet fortsat er i kraft med appellanten som lejer, (ii) at appellanten - og navnlig ikke V1 - har afholdt de lejebetaling til udlejer, som appellanten kræver erstattet i denne sag, og (iii) hvad V1 har betalt i fremlejetagning til appellanten.

Ved opfordring (G) er appellanten videre blevet opfordret til at dokumentere lejebetalingerne i den relevante periode, herunder dels hvem der har betalt dem, dels hvor stort beløbet har været.

I ankereplikken side 3, 2. sidste afsnit, har appellanten oplyst, at opfordring (8, i-ii) samt opfordring (G) vil blive opfyldt senere. Appellanten har imidlertid ikke besvaret disse opfordringer.

Om besvarelsen vedrørende opfordring (B, iii), har appellanten (alene) oplyst, at V1 har betalt til appellanten i de fire måneder, hvor butikken var i driften. Appellanten har imidlertid ikke opfyldt den del af Metroselskabets opfordring, der angår dokumentation herfor, herunder f.eks. i form af kontoudtog mv., der kan vise pengeflowet og frekvensen mellem appellanten og fremlejetageren, V1 . Appellanten har derfor ikke godtgjort, at appellanten ikke har fået dækning for eventuelle lejebetaling fra fremlejetageren, V1

Appellantens manglende opfyldelse af Metroselskabets provokationer, herunder den manglende dokumentation, skal tillægges virkning til fordel for Metroselskabet, jf. retsplejelovens § 344, stk. 2, således at det må anses for udokumenteret, at appellanten har betalt den husleje og dermed lidt det tab, som appellanten påstår erstattet under denne sag.

Appellantens manglende dokumentation medfører endvidere, at det bl.a. må anses for udokumenteret, at lejebetalingerne er foretaget inden for tre år før sa-

gens anlæg, hvorved de - hvis de overhovedet anses for betalt - er bortfaldet som følge af forældelse, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1.

Appellanten har heller ikke iagttaget sin tabsbegrænsningspligt.

Det må tværtimod lægges til grund, at appellanten har udvist egen skyld ved ikke i det mindste at have forsøgt at holde sin forretning åben - hvorved der kunne genereres indtægt, der kunne have dækket huslejen - og/eller ved ikke at have søgt lejemålet (frem)udlejet.

Metroselskabet har ved opfordring (L) desuden opfordret appellanten til at oplyse og i givet fald dokumentere, hvorvidt appellanten har gjort mangler ved lejemålet gældende i forhold til udlejer i den for denne sag relevante periode i relation til de påståede gener samt til at oplyse og i givet fald dokumentere, hvorvidt appellanten har krævet - og opnået - nedsættelse af huslejen, jf. herved erhvervslejelovens § 18, stk. 2.

Appellanten har i processkrift 1, side 4, i den forbindelse oplyst, at appellanten ikke har rejst krav overfor udlejer, idet appellanten videre har angivet, at *"det er Metroselskabet - og ikke udlejer - der bl.a. har parkeret tunge gravemaskiner helt op til døren foran A lejemål, og derfor afviser A, at der er noget grundlag for at rejse krav mod udlejer."*

Det følger af erhvervslejelovens § 18, stk. 2, at en lejer kan kræve et forholds- mæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer brugsværdien af det lejede for lejer. En manglende adgang til lejemålet, som appellanten gør gældende under denne sag over for Metroselskabet - men som i det hele bestrides - er af en sådan karakter, at det ville være en lejeretlig mangel, der i givet fald kunne berettige til et afslag.

Selv hvis det lægges til grund i sagen, at der ikke har været fornøden vejadgang til appellantens lejemål - hvilket Metroselskabet bestrider - så må appellanten derfor henvises til at rette krav mod udlejer frem for mod Metroselskabet.

Appellanten har ikke dokumenteret at have søgt lejenedsættelse og har derved ikke godtgjort at have iagttaget sin tabsbegrænsningspligt.

Subsidiært skal der under alle omstændigheder ske nedsættelse i et eventuelt erstatningskrav for et beløb svarende den lejenedsættelse, som appellanten kunne opnå hos udlejer efter erhvervslejelovens § 18, stk. 2.

3.2 Særligt om appellantens subsidiære påstand og alternative subsidiære påstand

### 3.2.1 Anbringender til støtte for afvisningspåstandene

Om forholdet mellem den nedlagte subsidiære påstand og den "alternative subsidiære påstand" har appellanten i ankereplikken, side 2-3 anført: *"Appellanten [har] nu indsat den alternative subsidiære påstand, der specificere ovennævnte, og Østre Landsret kan frit vælge, hvilken af de to subsidiære påstande, der tages til pådømmelse. Såfremt Østre Landsret afviser den oprindelige subsidiære påstand, består den alternative netop fremsatte påstand, der er en specificering af, hvad der er opklaret under sagens forberedelse ved Københavns Byret."*

Over for appellants subsidiære påstand og "alternative subsidiære påstand" påstås afvisning.

Det gøres gældende, at påstandene i realiteten har karakter af anbringender til støtte for den principale påstand.

En påstand skal indeholde det, som parten ønsker, og ikke en begrundelse for, hvad parten ønsker.

I ankestævningen er der nedlagt en betalingspåstand gående ud på, at Metro-selskabet til appellanten skal betale 132.691,20 kr. Den subsidiære påstand og den "alternative subsidiære påstand" indeholder postulater om, at appellanten er *"berettiget til compensation"* (den subsidiære påstand) eller er *"berettiget til lejerefusion"* (den "alternative subsidiære påstand"), hvilket i begge tilfælde er anbringender til støtte for appellants påstand om betaling.

At den subsidiære påstand i realiteten er et anbringende til støtte for den principale påstand, kommer også til udtryk i ankestævningen på side 3, hvoraf fremgår bl.a.:

*"Erstatningskravet [omfattet af den principale påstand] består dels af compensation for tomgangsleje i perioden, hvor virksomheden ikke har kunne drives, sammen med compensation for manglende indtjening."*

Når appellanten i sin subsidiære påstand herefter anfører bl.a., at appellanten *"er berettiget til compensation for Appellindstævntes byggearbejder på samme vilkår som de øvrige erhvervsdrivende, der modtager compensation[. . .]"* eller i sin alternative subsidiære påstand anfører bl.a., at appellanten *"er berettiget til lejerefusion som de øvrige erhvervsdrivende ved område København ■, der modtager lejerefusion"*, må dette anses som et anbringende til støtte for den principale påstand, hvorfor den subsidiære påstand må afvises.



Både den subsidiære påstand og den "alternative subsidiære påstand" skal derfor afvises, idet Metroselskabet i øvrigt bemærker, at det er uklart, hvad forskellen i realiteten er på den principale påstand og de subsidiære påstande.

Herudover gøres det til støtte for afvisningspåstandene gældende, at både den subsidiære påstand og den alternative subsidiære påstand er for uklare og upræcise til at danne grundlag for en domskonklusion.

De subsidiære påstandes formuleringer er for uklare og for upræcise med hensyn til, hvilken nærmere forpligtelse der påhviler Metroselskabet, hvis appellanten skulle få medhold i en af disse påstande.

Den konkrete retsfølge, som appellanten ønsker Metroselskabet idømt til at anerkende, er således ikke beskrevet tilstrækkelig klart og præcist til at indgå i en domskonklusion, og også af denne årsag bør påstandene afvises.

Det er således uklart bl.a., *hvilken* compensation/lejerefusion der kræves, *hvilke* vilkår der sammenlignes med, *hvilke* erhvervsdrivende der sammenlignes med, og - for så vidt angår den subsidiære påstand – fra hvilket tidspunkt compensationen kræves.

Metroselskabet er opmærksom på, at appellanten i ankereplikken på side 2 supplerende har anført, at det, der menes, er, at appellanten ønsker at blive behandlet "*på samme vilkår*" som de erhvervsdrivende omfattet af bilag Q og bilag R, men vilkårene er for de nævnte ganske enkelt forskellige fra appellants. Det fremgår f.eks. således af bilag R bl.a., at "*Metroselskabet forventer senest til den 1. august 2019 at have etableret de fornødne adgangsforhold til butiksljemålene*". Der var allerede forud for den 1. august 2019 fornødne adgangsforhold til det i denne sag omstridte lejemål, hvorfor appellants ønske om at blive behandlet "*på samme vilkår*" ikke giver mening.

Også af den grund skal appellants subsidiære påstand og alternative subsidiære påstand afvises.

3.2.2 Særlige anbringender til støtte for stadfæstelsespåstanden og frifindelsespåstanden i forhold til de subsidiære påstande

3.2.2.1 Om påstandene

Appellants principale påstand angår huslejekompensation i 32 måneder i perioden fra tre år fra sagens anlæg til den 24. februar 2019, hvori der er fratrukket fire måneders husleje, jf. appellants besvarelse af Metroselskabets opfordring F i ankereplikken, side 4.

Om forskellen på den principale påstand og de subsidiære påstande har appellantens anført, *"at Landsretten kan tilkende A kompensation for flere måneder, end hvad der er nedlagt påstand om i den principale påstand."*, jf. Ankeprocesskrift 1, side 1.

Det lægges ud fra appellantens oplysninger til grund, at appellantens subsidiære påstand vedrører en længere periode end 36 måneder (med fradrag af fire måneder).

Dersom Metroselskabet frifindes for den principale påstand og således ikke skal betale 132.691,20 kr. i huslejekompensation for 32 måneder, ses der ikke at være grundlag for, at landsretten gennem en subsidiær påstand når frem til, at der skal betales huslejekompensation for en længere periode end den periode, som Metroselskabet forudsætningsvist allerede er blevet frifundet for at skulle betale for. Hvis Metroselskabet frifindes for den principale påstand, må Metroselskabet således uden videre også frifindes for den subsidiære påstand.

Hvis den subsidiære påstand skal forstås sådan, at påstanden omfatter refusion af lejebetalinger, der ligger tidligere end tre år forud for sagens anlæg, gøres det under alle omstændigheder gældende, at disse krav er forældede.

Som Metroselskabet forstår det, angår appellantens alternative subsidiære påstand dog alene huslejekompensation i perioden fra den 24. februar 2017 til den 31. marts 2019, hvori der også skal fratrækkes fire måneders husleje. Denne periode ses at være kortere end 32 måneder.

### 3.2.2.2 Øvrige anbringender

Foruden det i afsnit 3.1 anførte gøres følgende gældende til støtte for de subsidiære påstande om henholdsvis stadfæstelse og frifindelse over for appellantens subsidiære henholdsvis alternative subsidiære påstand:

Påstandene angår efter deres formulering appellantens som erhvervsdrivende og ikke som beboer, idet påstanden går på, om appellantens er berettiget til kompensation *"på samme vilkår som de øvrige erhvervsdrivende"* (den subsidiære påstand), eller *"lejerrefusion som de øvrige erhvervsdrivende"* (den alternative subsidiære påstand).

Ingen erhvervsdrivende er imidlertid omfattet af den lovbestemte kompensationsordning i Nabopakkebekendtgørelsens kapitel 3 og 4, og appellantens er på den måde blevet behandlet på samme måde som andre erhvervsdrivende. Appellantens er derfor ikke - som hævdet - blevet forskelsbehandlet.

De som bilag Q og R fremlagte breve dokumenterer ikke, at Metroselskabet behandler andre, som er i en tilsvarende situation som appellanten, forskelligt. Appellantens lejemål har ikke været genstand for ekspropriation og kan derfor ikke sidestilles med lejemål, hvor dette har været tilfældet.

De som bilag Q og R fremlagte breve angår erstatningsudbetalinger i tilfælde, hvor der tidligere var foretaget ekspropriation, hvilket ikke var tilfældet for appellanten.

Det bestrides, at bilag 6 udgør dokumentation for, at appellanten er blevet forskelsbehandlet.

Lejemålene beliggende adresse 2 + adresse 3 adresse 2 har været genstand for ekspropriation, jf. ekspropriationsplanen fra 2009 (bilag A) og ekspropriationsplanen fra 2016 (bilag B). Til forskel herfra har det omstridte lejemål ( adresse 1 ) ikke være underlagt nogen som helst begrænsninger i medfør af ekspropriationsplanerne.

Baggrunden for, at appellantens lejemål ikke har været genstand for ekspropriation, er den, at appellantens lejemål igennem hele anlægsperioden forudsattes at have haft fornøden vejadgang i vejlovens § 48's forstand. Derimod forudsattes lejemålene adresse 3 og adresse 2 , i en periode under anlægsarbejdernes udførelse at være afskåret fornøden vejadgang. Disse nabo-lejemål har da også i en periode haft byggepladshegn helt ind til bygningsfacaden, hvor adgang til lejemålene har været blokeret.

Der kan supplerende henvises til et skråfoto af 12. maj 2017, der fremlægges som bilag U, som illustration af forholdene ved appellantens lejemål.

Appellanten har således ikke har godtgjort, at appellanten er blevet forskelsbehandlet.

I ankestævningen på side 4 er det gjort gældende, at Metroselskabet ikke har haft hjemmel til at forlænge ekspropriation af "*de omkringliggende eksproprierede erhvervsdrivende*". Appellanten har ikke retlig interesse i prøvelse af dette spørgsmål, hvorfor anbringendet må afvises, allerede fordi appellanten netop ikke er en af "*de omkringliggende eksproprierede erhvervsdrivende*".

Derudover bemærkes, at appellanten ikke har godtgjort, at han opfylder betingelserne for erstatning eller kompensation "*med tilbagevirkende kraft fra det tidspunkt, hvor Appellindstævnte indledte byggearbejderne i området*".

Endelig gøres det gældende, at det er uklart, hvornår der præcist kræves renter fra, jf. ovenfor i pkt. 3.2.1, om afvisningspåstanden, men at det dog må lægges

til grund, at appellanten kræver renter fra et tidligere tidspunkt end sagens anlæg, hvilket der imidlertid ikke er grundlag for.”

Parterne har procederet i overensstemmelse hermed.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

A har heller ikke ved bevisførelsen for landsretten, herunder i form af partsforklaring samt fremlagte fotografier og oversigtsbilag mv., godtgjort, at der ikke har været fornøden vejadgang til lejemålet på adresse 1 , [redacted] København [redacted] i forbindelse med Metroselskabet I/S' anlægsarbejde, jf. herved analogien af vejlovens § 48.

Der er heller ikke i øvrigt grundlag for at fastslå, at A har krav på erstatning som følge af anlægsarbejdet. Det er herunder ikke godtgjort, at A lejemål kan sidestilles med de omkringliggende lejemål, der efter det oplyste har modtaget erstatning fra Metroselskabet I/S.

A subsidiaire påstand og alternative subsidiaire påstand må reelt anses for anbringender til støtte for den principale påstand. Påstandene har desuden et så uklart og upræcist indhold, at de ikke er egnede til at indgå i en domskonklusion. Landsretten tager derfor Metroselskabet I/S' afvisningspåstande over for de subsidiaire påstande til følge.

Herefter stadfæster landsretten byrettens dom.

Efter sagens udfald skal A i sagsomkostninger for landsretten betale 25.000 kr. til Metroselskabet I/S. Beløbet er til dækning af rimelige udgifter til advokatbistand ekskl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og hovedforhandlingens varighed.

### **THI KENDES FOR RET:**

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal A inden 14 dage betale 25.000 kr. til Metroselskabet I/S. Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.