

RETTEEN I NÆSTVED



Advokat Susan Jørgensen
ActaAdvokater v/ Susan Jørgensen
Hjultorv 18
4700 Næstved

Retsafdelingen
Gardehusarvej 5
4700 Næstved
Åbent kl. 8.30-15.00
tlf.: 99 685370

CVR-nummer 21-65-95-09
Bank: reg. 0216 kt.
4069134211
mail: civil.nae@domstol.dk
EAN-nr. 5798000161528

Sagsnr. BS 14-2199/2012
Deres j.nr. 18-025586

T.P. Agentur ApS mod Næstved Havn

8. juni 2015

Retten sender udskrift af dombogen.

Med venlig hilsen

Kirsten Linde
Dommer



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 8. juni 2015 i sag nr. BS 14-2199/2012:

T.P. Agentur ApS
Vestre Kaj 4
4700 Næstved
mod
Næstved Havn
Vestre Kaj 16
4700 Næstved

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag drejer sig navnlig om, hvorvidt Næstved Havn har påført T.P. Agentur ApS' ejendomme bygningskader blandt andet ved at nedrive en silo på havnen og om konsekvenserne af, at Næstved Havn har opsat et hegn ud for T.P. Agentur ApS' ejendomme.

Sagsøgerens endelige påstande er

1. Næstved Havn tilpligtes at anerkende at være ansvarlig for de bygningskader, der fremgår af bygningsregistreringerne (bilag 26 og 27) samt i skønsærklæringsens svar på spørgsmål 1.11 der er påført ejendommene Vestre Kaj 2 og 4, samt skader Toldbodgade 15A og B.
2. Næstved Havn tilpligtes at anerkende, at afgørelsen om at opsætte hegn ud for T.P. Agenturs ejendom beliggende på lejet grund med postadressen Vestre Kaj 2 og 4, 4700 Næstved er ugyldig.
3. Næstved Havn tilpligtes at bortfjerne det af Næstved Havn etablerede hegn ud for T.P. Agenturs ejendom beliggende på lejet grund med postadressen Vestre Kaj 2 og 4, 4700 Næstved.
4. Næstved Havn tilpligtes at anerkende, at T.P. Agentur i sin egenskab af ejer at bygninger på lejet grund har ret til at parkere langs bygningen mod kajen ud for ejendommene beliggende Vestre Kaj 2 og 4, 4700 Næstved mod kajen.
5. Principalt: Næstved Havn tilpligtes at anerkende, at T.P. Agentur har krav på et forholdsmæssigt afslag på 100 % i grundlejen for leje af arealer for perioden 1. februar 2011 frem til, at Næstved Havn fjerner det opsatte hegn ud for lejemålene.

Subsidiært: Næstved Havn tilpligtes at anerkende, at T.P. Agentur har

krav på et efter rettens skøn fastsat forholdsmæssigt afslag grundlejen for leje af arealer for perioden 1. februar 2011 frem til, at Næstved Havn fjerner det opsatte hegn ud for lejemålene.

6. Næstved Havn tilpligtes at betale T.P. Agentur 1.489.420,83 kr. i erstatning.
7. Næstved Havn tilpligtes at anerkende, at T.P. Agentur er berettiget til at ophæve de mellem Næstved Havn og T.P. Agentur indgåede lejekontrakter om leje af havneareal (bilag 1, 14 og 17) som følge af Næstved Havns væsentlige misligholdelse af lejekontrakterne.

Sagsøger har opgjort sin påstand 6 således:

Anslået leje for Torvehallen pr. år, baseret på vurdering af statsautoriseret ejendomsmægler Ole Andresen, hvor lejen vurderes til 650 kr. pr m²x887 m² 576.550,00kr.
Månedligt tab 576.550 kr. divideret med 12 48.045,83 kr.

Erstatning for perioden 1. august 2012 til 1. april 2015,
31 måneder **1.489.420,83 kr.**

Sagsørgtes påstand er frifindelse.

Sagen er anlagt den 14. december 2012.

Oplysningerne i sagen

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

T.P. Agentur ejer ejendommene beliggende Vestre Kaj 2 og 4 samt Toldbodgade 15 på Næstved Havn. Ejendommene ligger på grunde, som T.P. Agentur har lejet af ejeren, Næstved Havn. Næstved Havn er organiseret som en kommunal selvstyrehavn. T.P. Agentur er en engrosvirksomhed, der monterer og sælger lamper, har lager og kontor og Vestre Kaj 4, 1. sal anvendes til privat beboelse. T.P. Agentur udlejer endvidere flere lejemål i ejendommene. Næstved Havn påbegyndte den 1. februar 2011 nedbrydning af en silo beliggende Vestre Kaj 6 b, der er naboejendom til T.P. Agenturs grunde. Nedbrydningen stod på frem til maj 2011. Det er i sagen omtvistet, om nedrivningen har forårsaget skader på T.P. Agenturs ejendomme.

Der har været afholdt syn og skøn til belysning af omfanget af bygningsskader og disses årsag.

Overordnet fremgår heraf, at der er en række bygningsskader, der imidlertid

ikke kan henføres til handlinger foretaget af sagsøgte.

Det fremgår dog af skønserklæringens svar til spørgsmål 4.1, at der er skader på SF-stens belægningen ved ejendommen Toldbodgade 15B, der skal henføres til overbelastning fra trafik og/eller håndtering af maskineri i forbindelse med nedbrydning af betonelementer. Det hedder senere i skønserklæringen: "... Derimod kan skønsmanden ikke helt frikende nedbrydningen af DLG-siloen og/eller nedbrydningen af betonelementer på pladsen Toldbodgade 15B som mulig årsag til enkelte af revnerne i vestfacadens 1. sals plan. I givet fald skal årsagen så henføres til, at der er en i forvejen svækket konstruktion, der har stået med så store indbyggede spændinger, at selv en mindre ekstrapåvirkning har udløst revnedannelse."

I september 2012 opsatte Næstved Havn et hegn til sikring af havnen mod terror. Hegnet ligger ca. 1,5 meter fra T.P. Agenturs ejendomme på Vestre Kaj 2 og 4 og er 2 meter højt. Hegnet afskærer T.P. Agentur mulighed for at køre til ejendommenes forside i bil og således også for parkering, hvad der har været muligt før opsætning af hegnet. Sagen drejer sig endvidere om, hvorvidt opsætning af hegnet har været ulovlig ud fra forvaltningsretlige regler, om hegnet skal nedtages, om Næstved Havns forhold kan medføre, at der skal indrømmes T.P. Agentur et forholdsmæssigt afslag i grundlejen, om Næstved Havn skal betale erstatning for mistet lejeindtægt og om Næstved Havn har gjort sig skyldig i væsentlig misligholdelse af lejekontrakterne med T.P. Agentur.

Bevisførelse

Der har under sagen været afgivet forklaring af Jesper Pedersen, Jesper Møller Petersen, Jesper Egeris Pedersen, Ib Rasmussen, Søren B. Nielsen, Torben Kammergaard, Michael Balzer og af skønsmanden Per Bjerregaard, der endvidere har afhjemlet sin skønserklæring.

Forklaringer

Sagsøger **Jesper Pedersen** har forklaret, at han er eneejer af T.P. Agentur ApS. Han har haft selskabet siden 1989. Selskabet sælger belysningsarmatur og udlejer ejendomme. Han købte ejendommen beliggende Vestre Kaj 4 i Næstved i 1995 af et konkursbo. Han stammer fra København, men har siden barndommen kendt til Næstved. Han talte med Næstved Kommunes jurist, Jørgen Gerner Hansen, om han kunne leje Vestre Kaj 4. Denne nævnte noget om omsætningsgaranti, fordi hans virksomhed ikke er havnerelateret. De generelle bestemmelser i lejekontrakten fik han tilsendt, men de drøftede dem ikke. Han skulle træde ind i den tidlige grundlejers rettigheder. Han skulle også indfri den tidligere ejers gæld til kommunen, der blandt andet vedrørte

parkering. Da han havde købt ejendommen lavede han nogle væsentlige ombygninger. Han benyttede sig af 2 ingeniører og 2 arkitekter som tekniske rådgivere. Der kom først skader på ejendommen i 2005, da havnen ændrede læsnings- og losningsmetoder.

Han har lejet i alt 4 ejendomme af havnen, Toldbodgade 15b, Toldbodgade 15a og Vestre Kaj 2 og 4. Da han lejede arealerne, var der forbindelsesvej ad Vestre Kaj. Da han i 2002 lejede Vestre Kaj 2 blev standardteksten i lejekontrakten ikke drøftet. Han bad dog om, at han kun skulle give 1 gang omsætningsgaranti, men det blev afslået. Han købte bygningen af Beredskabsstyrelsen. Herefter indgik han lejekontrakt med havnen om grunden. Han lavede også på denne ejendom omfattende renovering og benyttede sig igen af ingeniører og arkitekter som tekniske rådgivere. Han brugte halvandet år på at sætte ejendommen i stand. Sanistål lejede Vestre Kaj 2 af ham. Han sagde til Per Larsen fra Sanistål, at der var parkering ud for bygningen, men det ville denne have på skrift. Dette var baggrunden for havnens brev af 9. april 2003. Ved brev af 31. maj 2011 inddrog havnen parkeringstilladelsen på Vestre Kaj. Det var ikke blevet drøftet med ham forinden.

Fra 2004/2005 begyndte man at anvende hydrauliske kraner til lastning og losning. Forud herfra var der kørt på kranbaner. Noget af lastningen og losningen foregik uden for hans ejendom. I den seneste tid har der været vist mere hensyn end tidligere, når der lastes eller losses. Tidligere har kranerne banket ned i kævlerne, og det har givet mange vibrationer. Da kølehuset, der var ejet af Frigoscandia, blev nedbrudt i 2004, skete der skader på hans ejendomme. På det tidspunkt blev bankemetoden brugt ved nedrivningen. Det var Frigoscandia, der stod for nedrivningen, da de fraflyttede. Når der hele tiden foregår omfattende arbejder på havnen, kommer skaderne hen ad vejen. På et tidspunkt i 2011 skete der havnespunsnings, da de var færdige med at nedrive siloen på Vestre Kaj 6B. Nedrivningen blev forestået af ingeniørfirmaet Nielsen og Risager, der foretog fotoregistrering af bygningernes stand forud for nedrivning af siloen på Vestre Kaj. Han ved ikke, hvorfor der ikke skete en indvendig fotografering. Der var voldsomme vibrationsgener i forbindelse med nedrivningen, der varede fra februar til maj. Der blev arbejdet alle hverdage. De første 14 dage benyttede man sig af ”klipping”, det vil sige, at der ikke blev benyttet en hammer. Herefter blev der anvendt hammer, der gav større rystelser. På et tidspunkt begyndte nedrivningsentreprenøren at knuse betonklodser, der kom fra en anden byggeplads. Også dette medførte rystelser. Arealet blev ved med at fremstå som en byggeplads efter at siloen var revet ned. Dette varede til hen på sommeren.

Der blev indhentet nogle rystelsesmålinger fra cp test. Måleinstrumenterne har siddet der sjældent i den tid, nedrivningen varede. Han ved ikke, om rystelsesmåleren har siddet på hans ejendom i hele dage. Det er ikke rigtigt, at skaderne på Vestre Kaj 2 var uændrede efter nedbrydningen. Der opstod utætheder og der sivede vand ind i kælderen, så der sivede vand ind. Billedmaterialet er ikke brugbart. Han ved ikke, hvorfor der ikke har været nogen førregistrering indvendigt. Siloen har forårsaget revner på altanen. Skaderne på de udendørs belægnings er en følge af vibrationerne.

Han har overværet, at skønsmanden opsatte målere på Vestre Kaj 2 og 4. De tests, skønsmanden foretog svarede ikke til forholdene under nedrivningen. Skønsmandens har taget udgangspunkt i, at der blev anvendt en truck, der stod ved naboejendommen. Denne tog en kævle op i 3 meters højde og rullede den ned. Det blev gjort 2-3 gange. Så tog man nogle betonklodser på 2½ ton. Man løftede dem forsigtigt op og kørte den nogle meter væk, hvorefter betonklodserne blev sat stille og roligt ned. Dette var langt fra repræsentativt for arbejdet under nedrivningen. Han bad om, at der blev foretaget nye forsøg, der var mere retvisende, men det blev ikke gennemført.

Vestre Kaj 2 har undergået samme forandringer som Vestre Kaj 4.

Foreholdt skønserklæringens side 18 og 19 forklarede vidnet, at han er uenig i, at der er foretaget destabiliserende indgreb af ham. Fugemørtelen kan ikke være destabiliseret, da det er nyere byggeri. Murbinderne var af rustfrit stål, og der kan derfor heller ikke være sket skader på dem.

Han indhentede en mæglerrapport i august 2011. Baggrunden var, at Næstved Havn ønskede at gøre Fabriksvej til offentlig vej, og i den forbindelse foreslog han havnen, at de kunne overtage hans bygninger. Der kom dog ikke nogen aftale i stand.

Han havde i forsommeren 2012 drøftelser med nogle potentielle lejere, der ønskede at drive en torvehal i lighed med Torvehallerne i København. Han opfordrede dem til at rette henvendelse til kommunen. Drøftelserne varede et par måneder. Det var tæt på, at der kom en lejeaftale. Efter hans opfattelse var der indgået en lejekontrakt, hvis der ikke var blevet opsat terrorhegn. Han og en mægler havde også drøftelser med andre potentielle lejere. Ingen var interesserede på grund af hegnet og nedlæggelse af fortovet på en del af Toldbodgade. Der kom ingen mennesker mere.

Han hørte første gang om terrorhegnet, da en person, Michael Baltzer, fra Næstved Havn i juli 2012 kom og oplyste, at der ville blive opsat et terrorhegn. Han havde 2 tegninger med. Herefter rettede han henvendelse til sin advokat. Han har altid været åben for en dialog med havnen om hegnet.

Han foreslog, at der ikke blev sat hegn op på det stykke af havnen, der lå ud for hans bygninger, idet hegnet ikke var nødvendigt på dette sted. Hegnet betyder, at han bliver "kvalt" økonomisk. Der har ikke været ændringer for trafikken på Vestre Kaj fra 1999 til 2011.

Før 2005 var der ikke blevet læsset træ ud for hans ejendomme. Frysehuset Frigoscandia blev nedrevet i 2004, og da begyndte der at komme revner i hans ejendomme. Han har ikke taget fotos af revnerne. Han udbedrede ikke revnerne fra 2004. Den belægning, der lå bagved husene, lå der før han købte husene, men stenene fejlede ikke noget. Da siloen skulle nedrives i 2011 kontaktede han ikke dem, der fotograferede bygningerne på havnen. Der har været to møder, hvor der blev talt om offentlig vej. Ved sidste møde kom de også ind på revnerne. Jesper Møller tilbød ham et beløb til udbedring, men det kunne han ikke acceptere.

Sanistål, der var tidligere lejer af Vestre Kaj 2, var flyttet halvandet års tid, før drøftelserne vedrørende torvehallen opstod. I denne periode var lokalerne forsøgt udlejet. Garagerne har været udlejet i perioder. De har ikke været lejet ud efter nedrivningen af siloen. De var vist ikke lejet ud, før nedrivningen blev påbegyndt.

Jesper Møller Petersen har som vidne forklaret, at han er havnedirektør. Han blev ansat som havnechef i 2004. Havnen er i dag en kommunal selvstyrehavn. Der har været drevet havn siden 1800tallet. I 1930'erne blev der oprettet en havnekommission, der var selvstændig ejer. Havnekommissionen var tidligere udpeget af kommunen. I 1999 blev havnen en kommunal selvstyrehavn med egen bestyrelse. Havnebestyrelsen var tidligere sammensat af 3 byrådsmedlemmer og 2 medlemmer udpeget af havnerådet, der er havnens brugere. I dag er alle bestyrelsesmedlemmer udpeget af kommunalbestyrelsen. Matr.nr. 9a er en fælles matrikel, som havnen ejer med nogle underliggende matrikler, der udlejes. Da havnen er ejer af hele matr.nr. 9a, er Vestre Kaj ikke en privat fællesvej.

Lejekontrakten på Vestre Kaj 4 er en standardlejekontrakt, som havnen anvender. Der kræves omsætningsgaranti, fordi sagsøgers virksomhed ikke er havnerelateret og som sådan ikke giver indtægt til havnen. De andre lejere betaler også en omsætningsgaranti.

Da han tiltrådte i 2004 blev Vestre Kaj brugt som havneområde. Han har fundet et kort fra Matrikelstyrelsen fra 2002, hvor der lå træ ud for Vestre Kaj 4. I 2005 købte havnen en hydraulisk kran. Denne var et supplement til skinnekranerne. Arealet ud for nr. 4 har fortrinsvis været brugt til at laste træ. Det har normalt været skibene selv, der har foretaget lastning af træ.

Vejforholdene på Vestre Kaj er ikke nogen vej, men et kajområde. Nogen har imidlertid brugt kajen til gennemkørsel. Der har været indkørselsforbud i hvert fald fra 2002, men nogen har pillet skiltene ned. Den 31. maj 2011 skrev han til alle lejere på Vestre Kaj. Det var blevet for voldsomt med parkerede biler på havnen. De drøftede det i havnebestyrelsen. De besluttede at lave indskrænkninger i parkeringen. De udpegede alternative parkeringsmuligheder for lejerne. Ingen har sagt til ham, at man ikke måtte foretage indskrænkningen. Han kender ikke noget til, at hans forgænger havde skrevet til Sanistål om, at de måtte parkere på Vestre Kaj.

Frysehuset var lige blevet revet ned, da han tiltrådte. Han har i 2004/2005 talt med Jesper Pedersen om, at nedrivningen af frysehuset havde givet revner i hans bygninger. Han lyttede til det, men foretog sig ikke noget. Han havde et godt forhold til Jesper Pedersen som han ofte mødte på området. I 2011 skulle siloen nedrives. Han kontaktede Nielsen og Risager, som kommunen benytter som rådgivende ingeniørfirma. Han havde fra Nielsen og Risager kontakt med ingeniør Ib Rasmussen. Han bad om, at der blev sat måleinstrumenter op for at have klarhed over, hvilke gener nedrivningen gav. Nedrivningsopgaven var mere kompliceret end antaget, så arbejdet trak ud. Der har været nogle møder med Jesper Pedersen, hvor han og kommunens jurist i teknisk forvaltning Jørgen Gerner Hansen, har deltaget. Han har ikke foreslået at betale et beløb til Jesper Pedersen for udbedring af skader. Der har ikke været tale om at anlægge en offentlig vej. Havnen ville gerne have en ny vej for at forbedre trafikforholdene på den offentlige vej uden for havnens område. Det blev imidlertid ikke til noget. Han har ikke fået andre klager efterfølgende over nedrivningen af siloen. Under vejs havde der været to klager. Det blev ordnet i mindelighed. Ingen har klaget over rystelser eller revner.

Der blev foretaget spunsning i havnen i efteråret 2011 og foråret 2012. De brugte en hydraulisk vibrator. Spunsningen foretages for at sikre kajen.

Han var forhindret i at deltaget i mødet med skønsmanden og overvære de forsøg, der blev foretaget med løft af betonklodser og nedkastning af trækævlere. Han blev ringet op af nogle medarbejdere, der spurgte, hvorledes de skulle forholde sig i forbindelse med forsøgene. Han sagde til medarbejderne, at de skulle udføre handlingerne, som de ville gøre normalt. Skønsmandens måleudstyr var sat op over flere måneder. Der har været foretaget sædvanlig lastning og losning i den periode, måleudstyret har været opsat.

Processen med hegnet startede efter terrorangrebet i New York i september 2001. Amerikanerne bad FN om at foranledige, at blandt andet internationale havne blev terrorsikret. Den 1. juli 2004 blev de omfattet af reglerne om

terrorsikring af internationale havne. De havde forinden foretaget en sårbarhedsvurdering og udarbejdet sikringsplaner. I 2009 skulle planerne fornys. I 2004 havde de talt med alle lejere om deres sikringer. I 2009 involverede de derfor ikke brugerne. I 2010 begyndte Kystdirektoratet at skrive til dem om, at der skulle ske noget med terrorsikringen igen. Havnen holdt det lidt hen, fordi det er meget kompliceret og tidskrævende. Kystdirektoratet ville hindre utilsigtet adgang til havnearealerne. Torben Kammersgaard fra Kystdirektoratet kom til et møde i marts 2011. Han var selv af den opfattelse, at der ikke var behov for terrorsikring i det omfang, Kystdirektoratet krævede. Der kunne sikres på 3 forskellige måder. Enten kunne der foretages videoovervågning, fysisk overvågning eller ved opsættelse af hegn. På mødet med Kystinspektoratet kom de med et forslag til hegning. Kystdirektoratet stillede imidlertid krav om yderligere hegning omkring skibene end det, havnen havde lagt op til. Den 23. februar 2012 foreslog havnen, at formålet med terrorsikringen blev tilgodeset ved skiltning og et begrænset hegn. Torben Kammersgaard krævede imidlertid yderligere terrorsikring. Han selv fandt det ude af trit med virkeligheden. Den 1. maj 2012 afleverede han imidlertid til havnens plan til Kammersgaard. Der var herefter et møde med Kammersgaard den 12. juni 2012. Havnens plan, som blev godkendt af Kammersgaard, indeholdt den hegning, som det ses i dag. De valgte løsningen med hegning, fordi det var en engangsinvestering, og det ville på sigt være den billigste løsning. De havde nedlagt en del af et fortov på Toldbodgade af sikkerhedsmæssige grunde. Før 1. juli 2012 var der mulighed for at søge politiet om tilladelse til at køre på offentlig vej med f.eks. kranerne. Det havde de blandt andet benyttet i forbindelse med, at der skulle udføres arbejde på havnen i Karrebæksminde.

Lejerne på havnearealet har været inddraget i overvejelserne om placering af hegnet. Den nuværende placering af hegnet er valgt af flere grunde. Det ville være driftsmæssigt uhensigtsmæssigt at placere det et andet sted. Der skal ved vurderingen af hegnets placering også tages hensyn til, at der ikke er behov for at opsætte mange porte, idet disse ofte giver anledning til vanskeligheder. Det indgår endvidere også, at de kraner og biler, der skal benyttes på det terrorsikrede havneområde ikke skal indregistreres. Der indgår også andre parametre.

Hvis det er muligt at tilgodese hensynet til sagsøger ved en ændring af hegnsføringen samtidig med, at havnens behov opfyldes, er han indstillet på at imødekomme et sådant ønske.

De havde forud for opsætningen af hegnet en dialog med lejerne, og der var korrespondance mellem dem og havnen. Det var Michael Baltzer der henvendte sig til lejerne og bad om inputs vedrørende hegnet. Det var også

ham, der talte med sagsøger. Der blev foretaget visse justeringer efter inputs fra lejerne. Han har uden tvivl også selv talt med sagsøger om hegnet, for de mødes hyppigt på havnen.

På et tidspunkt fik han en henvendelse fra Næstved Kommunes arkitekt. Det drejede sig om, hvorvidt der kunne etableres en torvehal. Han har muligvis svaret, at der kunne være nogle problemer med parkering og hegning. Han har nok også fået forespørgsler om andre aktiviteter i bygningerne.

På et møde med Jesper Pedersen tilkendegav denne, at han var utilfreds med revner og lignende, som han mente, havnen var ansvarlig for. Stemningen var ikke så god. Jesper Pedersen foreslog, at havnen bare kunne købe det hele. Det var ikke utænkeligt for ham, at havnen kunne overtage husene. Han fik en vurdering fra Andresen Erhverv af 9. august 2011. Han overbragte tilbuddet til bestyrelsen, der var enige med ham i, at havnen ikke skulle købe ejendommene til den anførte pris.

De har overtaget en anden lignende bygning på havnen for 2,7 millioner kr.

Der er ikke hegnet omkring havnen i Karrebæksminde Havn. Det skyldes, at der er få anløb i Karrebæksminde. Derfor benytter de on/off metoden, hvorefter de skal være til stede og overvåger lastning/losning. Næstved Kommune har aldrig haft skøde på havnearealet og har ikke tilført midler til havnen. Han har tæt kontakt til Teknisk Forvaltning. Han mener, at Næstved Kommune ved Per Carl Madsen har tilkendegivet, at kajområdet er et privat område.

Han ved, at Michael Baltzer har haft kontakt med alle lejere herunder sagsøger om terrorhegnets etablering. Havnen vil stille krav om, at der sikres vejadgang til Vestre Kaj 2 og 4 fra bagsiden, hvis de øvrige bygninger overdrages til en anden end sagsøger. Han mener, at brugsværdien af de bygninger, sagsøger ejer er uændret efter at hegnet er blevet opsat.

Jesper Egeris Pedersen har som vidne forklaret, at han på et tidligt tidspunkt var involveret i torvehallerne i København. Han har lavet en projektbeskrivelse den 8. marts 2012 af en kommende torvehal i Næstved. Planen var, at der skulle være flere stader. Selve udlejningen kunne foregå på flere måder enten til en hovedlejer eller direkte til de enkelte stadeholdere. Den endelige form var de dog ikke nået frem til. De havde flere drøftelser med Jesper Pedersen og senere også med kommunen. En lejepris på 650 kr. pr kvadratmeter er ikke urealistisk, men prisen afhænger også af aftalen med stadeholderen. Først anså de beliggenheden for god, idet det var i nærheden af en biograf og på en havn – et lille Nyhavn. Den 27. august 2012 skrev han til sagsøger, at de ikke længere var interesseret på grund af, at der skulle

bygges en "Berlinmur". Hvis hegnet ikke var blevet sat op, havde de i hvert fald arbejdet videre med det. De var ikke nået frem til at drøfte lokalplan og parkeringsmuligheder.

Ib Rasmussen har som vidne forklaret, at han har været rådgiver for havnen blandt andet om nedrivning af siloen. De lavede forundersøgelser og lavede fotoregistrering af lejernes bygninger. Det er ikke ham, der har foretaget den udvendige registrering. Der blev foretaget en udvendig registrering på Vestre Kaj 4. De fandt ikke, at der var behov for at foretage en indvendig registrering hos sagsøger. Der var ikke nogen dialog mellem ham og sagsøger, fordi havnen var ejer. Der skulle laves vibrationsmålinger udvendigt på siloens nabobygninger. Målerne blev monteret på fundamentet. Det er ham, der har fastsat grænseværdier. Det er et mellemniveau mellem industribygninger og parcelhuse. Vibrationsmålingerne er foretaget ved en datalogger og tages ud på en pc. Det har firmaet cp test foretaget. De loggede data fik han hver 3.-4. uge.

Der er foretaget vibrationsmålinger, der viser den maximale svingningshastighed og tilhørende frekvens, der kan hidrøre fra nedbrydningen af siloen. Særligt høje frekvenser, der er målt ved arbejdsdagens begyndelse og slutning er der set bort fra, idet disse målinger formentlig skyldes, at følerne har været tændt ved målerens opsætning og nedtagning. Han mener, målerne sad på hver dag. Entreprenørens maskinfører får en alarm, når grænseværdien overskrides. Han var på pladsen ca. hver anden dag. Den oprindelige tanke var at anvende nedklipping af siloen, fordi det var den mest skånsomme i forhold til naboerne. Det giver mindre vibrationer. Det skete under ca. 95 % af nedrivningen. Kun på den nederste del blev der nedrevet med mejsel. Det gav imidlertid ikke vibrationer over grænseværdierne. Entreprenøren fik tilladelse til at nedknuse beton fra nedrivningen. Da de opdagede, at han også knuste nogle læs fra andre steder, blev han stoppet. Betonknusningen gav ikke yderligere vibrationer. Entreprenøren har nok anvendt noget af sagsøgers ejendom som arbejdsområde. Dette område var belagt med SF-sten. Entreprenøren lagde noget grus ud for at skåne stenene. Der var skader på stenene, før nedrivningen af siloen blev påbegyndt. Umiddelbart efter siloens nedrivning, blev der lavet spuns i havnen. I den forbindelse blev der også lavet vibrationsmålinger. De oversteg ikke grænseværdien på 5 %. Han har været til et møde med sagsøger sammen med Jesper Møller og yderligere nogen stykker. De kiggede på de revner, der var, både udvendigt og indvendigt. De så blandt andet, at der var en revne på terrassen, hvor der sivede vand ned. Han mener ikke, at nedbrydningen har forårsaget skader. Jesper Møller tilbød en murer eller maler en dag eller to, men ellers var der ikke tale om økonomisk kompensation. Han har ikke lavet målerrapporten, men har

forholdt sig til den. Den 2. marts er grænseværdien overskredet, men med en lav frekvens. Denne dag kan der have været en risiko for skade.

Søren B. Nielsen har som vidne forklaret, at han fungerede som rådgiver for sagsøger, da han byggede sin ejendom om. Der blev gravet ud, således at kældergulvet blev sænket. Derfor skulle der nye og længere søjler og fundament. I september 2003 hjalp han sagsøger i forbindelse med, at der blev nedrevet et frysehus på Vestre Kaj 10. Han gennemgik sagsøgers hus. Han foretog fotoregistrering af 58 revner. Revnerne var omkring de svage steder i byggeriet. Han skrev til Frigoscandia for at få entreprenøren til at stoppe arbejdet. De holdt op med at bruge hydraulisk hammer. Han har stadig billederne, idet de er digitale. Sagsøger har ikke bedt ham om at få de fotos, han optog i 2003. Han er grundlejer på havnen. Hans grund ligger inden for det terrorsikrede område. Han kan åbne via telefon. Det er ikke noget problem. Han skrev brevet til Frigoscandia i 2004 mens nedrivningen var i gang, fordi sagsøger havde sagt, at Frigoscandias arbejde havde medført skader. Han ved, det kan medføre skader. Han har ikke konstateret det ved selvsyn, men han stoledede på sagsøger.

Skønsmanden **Per Bjerregaard** har vedstået skønserklæringen

Han har yderligere forklaret, at han ikke mener, at han har fået forevist en revne i gulvet i opgangen. Han vil ikke afvise, at revnen kan have været der. Om der opstår en revne er afhængigt af temperatur og fugtforhold.

Der er mange målinger fra den periode, hvor nedbrydning af siloen stod på. Der har været målt markant høje værdier. Han henvendte sig derfor til cp test. Han skønner, at de høje målinger skyldes, at de er foretaget ved installationens opsætning og nedtagning.

De måleresultater, der er registreret af cp test har han holdt op mod alt andet, han har registreret. Den omstændighed, at der er målt vibration på 10 mm/s den 2. marts 2011 er en enkelt registrering. Han kan ikke afvise, at rystelserne ved nedbrydningen kan have medført revner i vestfacadens murværk over vinduespartiet, men revnen kan i princippet lige så godt hidrøre fra noget andet. En enkelt måling er ikke kritisk, men hvis det har stået på over længere tid, vil den formentlig være kritisk.

Han har svært ved at se, at vandindsivning på terrassen kan skyldes vibrationer fra nedrivningen af siloen.

Der er også på Vestre Kaj 2 foretaget betydelige ombygninger af sagsøger. Som han har set bygningerne er der imidlertid en væsentlig forskel på de 2 ejendomme. Hvis man ser historikken på nr. 4 bygges der ovenpå og jorden sætter sig lidt. Han mener, stabiliteten er det helt afgørende punkt. Den

primære årsag må være forårsaget af mindre stabilitet.. En førregistrering af de indvendige revner havde givet ham et bedre grundlag for at forklare skadesårsagerne.

Nedramning af spuns i havnen og målingen på en måling på 4,8mm/s sammenholdt med hans fotomateriale viser, at der på hele underetagen er samme revnemønster såvel før som efter registreringen. Vibrationerne har ikke betydning for revnedannelsen. Sagsøger ønskede ikke foretaget yderligere tests vedrørende betonblokkene den dag, disse blev udført. Det var ham selv, der bad om at få foretaget forsøget med en kævle. Vestre Kaj 2 og 4 har meget forskelligt skademønster. Nr. 2 har kun en enkelt skade. Det kan skyldes, at der er bygget ovenpå nabobygningen. Skaderne på Vestre Kaj 4 skyldes efter hans vurdering ikke vibrationer, men bygningens stabilitet. Hvis der i 2004 er konstateret revner, kan disse også henføres til bygningens stabilitet.

Torben Kammersgaard har som vidne forklaret, at han er havneinspektør i Trafikstyrelsen, hvor han behandler sårbarhedsvurderinger og sikringsplaner for havne i Danmark. Han skal tage stilling til om skibe og havnefaciliteter er behørigt sikret mod forsætligt ulovlige handlinger. Lovgivning blev indført i Danmark i 2004. Hvis en havn ønsker at blive kategoriseret som international havn skal der sikres. Der skal forinden foretages en sårbarhedsvurdering og udarbejdes sikringsplan. Sårbarhedsvurdering og sikringsplan udarbejdes af havnen selv. Dette materiale sendes ind til Trafikstyrelsen, der enten godkender eller afslår. Sikringen kan foretages på forskellig måde efter havnens valg. Det kan ske ved hegning, opsætning af stakit, overvågning eller på anden måde. Sikringen skal forhindre, at der kommer uvedkommende ind på havneområdet og hvis det sker, at der reageres på det. Det er op til havnen at beslutte, hvordan man vil leve op til kravene. Der er mulighed for, at man undlader at sikre en del af havnen, der så ikke er international havn. Der har været drøftet forskellige muligheder. Trafikstyrelsen stiller ikke krav om bestemte sikkerhedsmåder. Det er også være en mulighed med detektorer, men det vil være afhængig af den konkrete situation.

De interessenter, der berøres af sikkerheden, bør inddrages. De vurderer, om dette er sket. De skal spille med for at få det til at fungere. Et hegn er en meget valgt metode. Det er en nem måde at kontrollere adgangen til havnen. Selvom der drives en ikke havnerelateret virksomhed, men med kunder, kan det klares ved at ringe på ved en port.

Michael Baltzer har som vidne forklaret, at han er ansat som havnefoged. Han har den daglige ledelse af personale og vedligeholdelse på havneterminalen. Han har været med til at gennemgå, hvordan havnen kan

sikres. Det gælder om at sikre skibene, mens de er i havnen. Han var involveret i den praktiske udførelse af hegnet på havnen. Han kontaktede samtlige havnens brugere. Han havde materiale, som han selv udleverede til brugerne. Han prøvede at forklare, hvori arbejdet bestod. Der var flere brugere, der havde særlige ønsker, som de gerne ville imødekomme. I starten af 2012 gik han ind og talte med sagsøger. Han spurgte sagsøger, om der var særlige ønsker. Sagsøger var negativt indstillet fra starten. Han er generelt negativ over for havnens drift. Der var en dårlig tone. Det endte med, at han rejste sig og gik. Han fik at vide, at han ville blive politianmeldt. Han har ikke senere kontaktet sagsøger. Under samtalen blev der sagt, at hvis de skulle opsætte et hegn skulle det ske ved kajkanten. Han forklarede, hvorfor dette ikke var muligt.

Parternes synspunkter

Parterne har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med påstands-dokumenterne.

Sagsøgeren har gjort følgende gældende, at

"....

1.1 Anbringender i relation til Næstved Havns retlige status

- 1.1.1 Retten kan lægge til grund som ubestridt, at Næstved Havn er en kommunal selvstyrehavn, jf. svarskriftet (s. 2, 1. afsnit) og bilag A, jf. havneloven § 6, stk. 1, nr. 3.
- 1.1.2 Det gøres gældende, at Næstved Havn er en del af den offentlige forvaltning og dermed underlagt de offentligretlige sagsbehandlingsregler, herunder forvaltningsloven og offentlighedsloven, samt de offentligretlige retsgrundsætninger, herunder proportionalitetsprincippet.
- 1.1.3 Ved Rettens bedømmelse af de under sagen nedlagte påstande og de fremførte anbringender, skal Retten derfor tage udgangspunkt i, at Næstved Havn er en del af den offentligretlige forvaltning med de krav og forpligtelser dette stiller til Næstved Havns ageren overfor en privat part, i dette tilfælde TP Agentur.

I relation til Næstved Havns status som en del af den offentlige forvaltning bemærkes endvidere følgende:

- 1.1.4 Det er alene kommunalt ejede aktieselskaber eller øvrige privatretligt organiserede havne, jf. havneloven § 6, stk. 1, nr. 4-5, der er reguleret af selskabslovgivningen som supplement til havneloven og undtaget de offentligretlige sagsbehandlingsregler og retsgrundsætninger.

Hvis Næstved Havn ikke var en del af den offentlige forvaltning ville Næstved Havns vedtægter være ulovlige, jf. § 4 om bestyrelsens sammensætning, idet en kommune ikke må udskille en opgave i en (privatretlig) organisationsform og samtidig bevare rådigheden over opgavevaretagelsen, f.eks. ved at udpege flertallet af medlemmerne i selskabets eller fondens bestyrelse.

Næstved Havn gør gældende (svarskriftet s. 2, 1. afsnit), at havnen er en selvstændig virksomhed, der ikke lovligt kan drives og etableres af Næstved Kommune, hvilket bestrides.

Det følger direkte af havneloven, jf. § 6, stk. 1, nr. 2, at en havn kan organiseres som en kommunal havn (og en kommunal selvstyrehavn, jf. § 6, stk. 1, nr. 3), ligesom det følger af havneloven § 9, stk. 16, at en kommunal selvstyrehavn i visse tilfælde skal overgå til at være en kommunal havn.

Næstved Havn – og en hvilken som helst anden havn omfattet af havneloven – kan dermed lovligt etableres og drives af en kommune – men selvsagt under iagttagelse af almindelige offentligretlige sagsbehandlingsregler og retsgrundsætninger.

1.2 Ad påstand 1

1.2.1 Det gøres gældende, at samtlige de bygningsskader, som er konstateret ved den stedfundne registreringsforretning, jf. de som bilag 26 og 27 fremlagte rapporter, skal henføres til Næstved Havns aktiviteter på havneområdet (årsagssammenhæng), at Næstved Havn i sin egenskab af ejer af arealerne i havneområdet og den ansvarlige part for havneaktiviteterne dermed er ansvarlig for de stedfundne bygningsskader, og følgelig forpligtet til at kompensere T.P. Agentur for de udgifter, som er forbundet med at afhjælpe disse skader (ansvarsgrundlag).

1.2.2 Til støtte herfor gøres følgende supplerende anbringender gældende.

1.2.3 TP Agenturs ejendomme er opført på lejet grund. Vilklårene for dette lejeforhold fremgår af de under sagen fremlagte lejekontrakter (sagens bilag 11, 14 og 17) hvoraf fremgår, at Næstved Havn har accepteret, at de lejede arealer anvendes til aktiviteter, som ikke er havnerelateret.

1.2.4 Det gøres gældende, at Næstved Havn som følge heraf er forpligtet til at agere i overensstemmelse med de indgåede lejekontrakter, hvilket blandt andet medfører, at Næstved Havn ikke må udfolde aktiviteter på havneområdet, som medfører skader på de bygninger, som TP Agentur i overensstemmelse med de indgåede lejekontrakter har ladet opføre på de lejede grunde. T.P. Agentur kan således i henhold til de indgåede lejekontrakter forvente, at Næstved Havn ikke udfører aktiviteter om-

kring de på de lejede arealer opførte ejendomme, som vil påføre ejendommene skader.

1.2.5 Næstved Havn har som et bærende argument for at afvise erstatningsansvar gjort gældende, at TP Agentur må "acceptere de gener, der følger af, at der drives sædvanlig havnedrift". Af de førnævnte grunde bestrides dette synspunkt. Det gøres herudover gældende, at de aktiviteter, som har påført skader på TP Agenturs ejendomme ikke kan betragtes som "sædvanlig havneaktivitet".

1.2.6 Det gøres derfor gældende, at Næstved Havn er ansvarlig for de skader, som er påført ejendommene ved de af havnen udførte aktiviteter. I tilknytning hertil gøres følgende supplerende anbringender gældende:

1.2.7 Det gøres gældende, at Næstved Havns ændrede metoder til lastning og lodsnings af skibe har påført ejendommene skader, ligesom det gøres gældende, at nedbrydningen af DLG-siloen har påført ejendommene yderligere skader.

Den omstændighed, at nedbrydningen er udført af en ekstern entreprenør, fritager ikke Næstved Havn for ansvar.

1.2.8 Det gøres gældende, at nedrivningsentreprenørens aktiviteter med knusning af store betonblokke, som var bragt til pladsen og som ikke hidrørte fra den nedrevne silo, har medført yderligere rystelser og dermed skader på T.P. Agenturs ejendomme.

1.2.9 Det gøres gældende, at den fremlagte rapport fra CP Test A/S ikke beviser, at rystelserne har været begrænset til hvad der fremgår af rapporten. I denne forbindelse skal det fremhæves, at det er Næstved Havn selv, som har defineret hvor der skulle foretages målinger, og at der ikke har været foretaget målinger i hele den periode, hvor der har været udført nedbrygningsarbejder og at udstyret kun har været til stede på udvalgte tidspunkter. Ofte har sagsøger konstateret, at der var nedrivningsarbejder i gang, men at måleudstyret var fjernet fra ejendommen.

1.2.10 Det gøres endvidere gældende, at samtlige de bygningskader, som er registreret i de under sagen fremlagte bygningsrapporter må henføres til Næstved Havns aktiviteter, og at Næstved Havn derfor er forpligtet til at afholde de omkostninger, som er forbundet med afhjælpning af disse skader. Omfanget af skader vil blive søgt nærmere belyst ved syn og skøn.

1.2.11 Det gøres gældende, at omfanget af de beskadigelser, som Næstved Havns aktiviteter har påført T.P. Agentur's ejendomme i kombination med de øvrige forhold, som er omfattet af denne retssag er ensbetydende med, at Næstved Havn har misligholdt lejekontrakterne, og at T.P.

Agentur følgelig er berettiget til at ophæve lejekontrakterne som misligholdt, jf. i øvrigt bemærkningerne nedenfor ad påstand 7.

1.2.12 Der er under sagen indhentet syn- og skøn. Syns- og skønserklæringen er på flere punkter behæftet med så væsentlige fejl, at den ikke kan tillægges bevisværdi til støtte for de af Næstved Havn fremførte synspunkter om, at der ikke er årsagssammenhæng mellem de indtrådte skader og Næstved Havns aktiviteter. Det bemærkes herudover, at syns- og skønsmændene i sine konklusioner ikke udelukker, at skaderne kan henføres til Næstved Havns aktiviteter.

1.2.13 TP Agentur har af procesøkonomiske grunde valgt ikke at nedlægge en konkret betalingspåstand, da de faktiske afhjælpningsomkostninger p.t. ikke kendes. Dette vil være genstand for en separat retssag.

1.3 Ad påstand 2 og 3 – det opsatte hegn

1.3.1 Det gøres overordnet gældende, at Næstved Havns afgørelse om at opsætte det omhandlede hegn er ulovlig og ugyldig.

Dette baserer sig dels på, at

(i) Næstved Havn generelt har tilsidesat en række procedureregler og forvaltningsretlige regler i form af tilsidesættelse af væsentlige retssikkerhedsgarantier, regler om partshøring, proportionalitetsprincippet m.v. (punkt 1.3.2 nedenfor),

og dels, at

(i) Næstved Havn har tilsidesat TP Agenturs rettigheder i henhold til de indgåede lejekontrakter (punkt 1.3.3 nedenfor).

1.3.2 Næstved Havns tilsidesættelse af offentligretlige regler m.v.

1.3.2.1 Det gøres gældende, at Næstved Havn har tilsidesat de processuelle regler, herunder procedurereglerne i bekendtgørelse nr. 896 af 9. juli 2010 og bekendtgørelse nr. 414 af 8. maj 2012. Næstved Havn har således ikke udarbejdet de krævede sårbarhedsvurderinger, inddraget de relevante havnevirksomheder og interessenter på havnen, indhentet godkendelse af sårbarhedsvurderinger fra Kystdirektoratet, udarbejdet sikringsplaner eller indhentet godkendelse af sikringsplaner fra Kystdirektoratet.

1.3.2.2 Det gøres endvidere gældende, at Næstved Havn har tilsidesat væsentlige retssikkerhedsgarantier i forvaltningsloven, herunder partshøring (§ 19) og begrundelse (§§ 22-24).

Forvaltningsloven finder anvendelse, idet TP Agentur er part i forhold til beslutningen om at opsætte hegn kun 1,5 meter fra Vestre Kaj 2 og 4, særligt henset til ejendommenes anvendelse og anvendelsesmuligheder samt konsekvenserne for sagsøgeren, jf. herved U2012.605H.

Det bemærkes herved, at Næstved Havn har accepteret, at det lejede anvendes til ikke-havnerelaterede aktiviteter, jf. bilag 11, pkt. 2 om virksomhedens art. Derudover har Næstved Havn accepteret, at det lejede kan anvendes til torvehal, jf. bilag 37. Næstved Havn har derved som udlejer accepteret, at det lejede anvendes til publikumsorienterede aktiviteter, og denne ret for lejer (sagsøgeren) kan ikke af Næstved Havn som udlejer ensidigt ændres eller ophæves til skade for sagsøgeren som lejer.

Det følger heraf, at på trods af, at afgørelsen om at opsætte hegnet er af generel karakter, må sagsøgeren anses for at være så væsentligt og individuelt berørt heraf, at T.P. Agentur skulle tillægges partsstatus.

1.3.2.3 Endelig har Næstved Havn hverken søgt om eller opnået tilladelse fra Næstved Kommune til at opsætte hegnet.

1.3.2.4 Endvidere er den gennemførte terrorsikring uproportional. Terrorsikringen kunne have været gennemført ved opsætning af skilte og videoovervågning samt lejlighedsvis benyttelse af vagter. Hvis det var strengt nødvendigt med et hegn, er det utvivlsomt ikke nødvendigt at indhegne hele Vestre Kaj, herunder indhegne nede omkring sagsøgerens bygninger og ud mod Toldbodgade for enden af havnebassinet.

Dette understreges af, at Næstved Havn har inddraget fortovej ud mod Toldbodgade for enden af havnebassinet og anlagt havnekaj for enden af bassinet og med henvisning til bekg. nr. 551 af 27. maj 2011 har fået udpeget området som havne- og terminalområde. Dette har imidlertid intet med terrorsikring at gøre, jf. herved også bilag 63 (side 7) og 64. Inddragelsen af den sidste del af havnebassinet, herunder anlæggelsen af havnekaj for enden af havnebassinet og indhegningen af denne del af havnebassinet, er sket for bl.a. at opnå fritagelse for registreringsafgift i henhold til bekg. nr. 551 af 27. maj 2011.

Ifølge det oplyste, er Næstved Havn påbudt at etablere adgangskontrol og videoovervågning, men det nærmere omfang heraf er ikke dokumenteret. Endvidere kan det ske ved opsætning af skilte og videoovervågning samt lejlighedsvis benyttelse af vagter. Næstved Havn er således forpligtet til at anvende det mindst indgribende middel, idet der bl.a. skal inddrages hensynet til sagsøgeren.

Næstved Havn er herved forpligtet til at tage med i vurderingen, at der med accept fra Næstved Havn og efter betaling til Næstved Havn dri-

ves ikke-havnerelaterede aktiviteter på havnen. Hensynet til disse aktiviteter, herunder TP Agenturs bygninger, tilsiger, at der ikke kan eller skal terrorsikres ved opsætning af hegn helt ned til Vestre Kaj 2 og 4.

At der ikke har været behov for at terrorsikre i det omfang, som Næstved Havn har gjort bekræftes også af, at der ikke er foretaget nogen form for terrorsikring af Karrebæksminde Havn, selvom en del af skibstrafikken nu anløber denne havn og får losset en del af lasten af for at kunne fortsætte ind til Næstved Havn.

Næstved Havn har således groft og bevidst krænket det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip.

1.3.3 Opsætningen af hegn er i strid med de indgåede lejekontrakter

1.3.3.1 Det gøres gældende, at opsætningen af hegnet med dets nuværende placering er en krænkelse af T.P. Agenturs rettigheder i henhold til lejekontrakten, herunder navnlig anvendelsesbestemmelserne. I denne forbindelse gøres det gældende,

- at ejendommene beliggende Vestre Kaj 2 og 4, 4700 Næstved, er udlejet til T.P. Agentur til anvendelse som virksomhed, hvortil der sædvanligvis vil være offentlig adgang,
- at T.P. Agentur – netop fordi ejendommene blev udlejet til publikumsorienterede aktiviteter og ikke til havnerelaterede formål – har betalt 2-3 gange i merleje, og at T.P. Agentur særligt på denne baggrund med rette har kunne forudsætte, at der stødse er fri og uhindret adgang til ejendommene,
- at der ikke er hjemmel i lejekontrakterne til ensidigt at gennemføre forringelser i vejadgangen ved opsætning af hegn,
- at adgangsforholdene til bygningerne ikke kan ændres i væsentlig grad uden T.P. Agenturs samtykke,
- at de aktiviteter, som lejemålene lovligt kan anvendes til i henhold til lejekontrakterne, i væsentlig grad er blevet forhindret ved opsætningen af hegnet, da den direkte adgang til bygningerne er umuliggjort eller i stort omfang er besværliggjort,
- at enhver form for kørende trafik til og fra T.P. Agenturs ejendomme er umuliggjort, herunder ved, at det ikke længere er muligt at få leveret gods med sættevogne til ejendommene, ligesom T.P. Agenturs kunder ikke har direkte adgang til ejendommene,
- at ændringer ved en privat fællesvejs indretning eller anlæg, afspær-

ring af vejen mv. af hensyn til regulering af færdslen kræver kommunalbestyrelsens og politiets godkendelse, jf. privatvejlovens § 57,

- at hindringen af tilkørsel til ejendommene vil være i strid med reglerne i udstykningsloven om færdselsadgang til en matrikel,
- at den omstændighed, at sagsøgte er underlagt forpligtelser efter terrorlovgivningen ikke er ensbetydende med, at sagsøgte kan tilsidesætte T.P. Agenturs rettigheder i henhold til lejekontrakten eller offentligretlige regler (lov om private fællesveje), jf. i denne forbindelse det ovenfor anførte i punkt 1.3.2.

1.3.3.2 Næstved Havn har til støtte for, at hegnet er lovligt opsat og placeret fremført det synspunkt, at hegnet ikke har forringet adgangen til ejendommene Vestre Kaj 2-4. Synspunktet er åbenbart forkert og bestrides. Det bemærkes hertil, at det selv for Næstved Havn må forekomme som et ubestrideligt faktum, at etableringen af et ca. 2 meter højt hegn kun 1,5 meter fra indgangen til de pågældende ejendomme er udtryk for en væsentlig indskrænkning af adgangsforholdene.

Næstved Havns argument for, at vejadgangen til ejendommene ikke er blevet forringet er ifølge svarskriftet, at der er vejadgang via en intern vej parallelt med Fabriksvej. Næstved Havn glemmer i den forbindelse, at Vestre Kaj 2 og 4 og Toldbodgade 15b er to selvstændige lejemål, og at vejadgang via den interne vej forudsætter, at T.P. Agentur anvender sit lejemål mod Toldbodgade 15b som tilkørselsvej. Konsekvensen af dette synspunkt vil være, at T.P. Agentur ikke vil kunne opgive sit lejemål vedrørende Toldbodgade 15b, idet der herved ikke længere vil være mulighed for færdsel til Vestre Kaj 2 og 4. Det gøres i denne forbindelse gældende, at T.P. Agenturs lejemål har omfattet separat afgrænsede arealer.

Det bemærkes herudover, at adgangen fra Fabriksvej selvstændigt er blevet forringet ved de vejændringer, som Næstved Havn ulovligt har foretaget. Dette har konkret medført, at denne tilkørselsvej ikke længere har en størrelse eller indretning, som tillader en sættevogn at levere varer til og fra Vestre Kaj 2-4. Vejadgangen til Vestre Kaj 2-4 er således både blevet forringet ved, at adgangen fra Vestre Kaj og fra den bagvedliggende Fabriksvej er blevet betydeligt indskrænket.

T.P. Agentur er således efter opsætningen af hegnet blevet forhindret i at udøve sin virksomhed fra ejendommene, hvilket har påført T.P. Agentur betydelige tab.

1.3.3.3 Næstved Kommune har endvidere gjort gældende, at lejekontrakternes bestemmelser om Næstved Havns mulighed for at kræve indheg-

ning af lejemålene også betyder, at Næstved Havn selv kan opsætte hegn hvor havnen mener det bør stå. Dette bestrides, da disse bestemmelser kun omhandler hegning i det lejedes naturlige afgrænsning, hvilket mod Vestre Kaj betyder ved facaden. En sådan hegning ville ikke afskære vejadgangen via Vestre Kaj, da det lejedes grænse er bygningernes facade mod Vestre Kaj.

Herudover skal T.P. Agentur henvise til, at den bestemmelse som Næstved Havn refererer til, er indeholdt i den standardlejekontrakt, som danner grundlag for lejeaftalerne. Disse standardvilkår er udarbejdet ud fra den forudsætning, at det lejede areal anvendes til havnerelateret formål (eksempelvis oplagring af gods), hvorfor bestemmelsen ikke kan finde anvendelse i en situation, hvor det lejede anvendes til et helt andet formål.

- 1.3.4 Sammenfattende gøres det gældende, at eftersom Næstved Havn har valgt at opsætte hegnet til trods for, at T.P. Agentur gentagne gange har protesteret herimod, og til trods for, at Næstved Havn groft har tilsidesat T.P. Agenturs rettigheder, udgør opsætningen af hegnet en væsentlig misligholdelse af lejekontrakterne, som berettiger T.P. Agentur til at ophæve kontrakterne, jf. herved bemærkningerne nedenfor ad påstand 7.

1.4 Ad påstand 4 – parkering

- 1.4.1 Det gøres gældende at Næstved Havn ikke er berettiget til at indskrænke T.P. Agenturs ret til at foretage parkering på havnearealerne ud for ejendommene Vestre Kaj 2 og 4. I denne forbindelse gøres det gældende,

- at der stedse har været adgang til parkering på havnearealerne,
- at udlejning til de i T.P. Agenturs lejekontrakter anførte formål forudsætter, at der er adgang til parkering,
- at T.P. Agentur i forbindelse med indgåelsen af lejekontrakten vedrørende Vestre Kaj 4 blev tilpligtet af Næstved Havn til at foretage indbetaling til en parkeringsfond,
- at Næstved Havn den 9. april 2003 fremlagte brev har accepteret, at der som minimum ville være adgang til parkering foran Vestre Kaj 2.

- 1.4.2 Særligt i relation til Næstved Havns brev af 9. april 2003 (bilag 22) gøres det gældende, at dette er at betragte som et tillæg til den mellem parterne indgåede lejekontrakt. Næstved Havn har herved som udlejer meddelt TP Agentur som lejer en tidsubegrænset ret til at parkere foran

bygningen Vestre Kaj 2, idet der til enhver tid skal være plads til, at en lastbil kan parkere langs bygningen for på- og aflæsning af varer til/fra bygningen.

Næstved Havns indskrænkning af TP Agenturs ret til parkering langs Vestre Kaj, som sket ved Næstved Havns brev af 31. maj 2011 (bilag 23), er derfor ulovlig og ugyldig.

1.5 Ad påstand 5 – forholdsmæssigt afslag i lejen

Det gøres overordnet gældende, at sagsøgeren har krav på forholdsmæssigt afslag som følge af udlejerens forsømmelse samt de hindringer og ulemper for sagsøgerens brugsret som Næstved Havn er ansvarlig for, jf. princippet i erhvervslejelovens § 20

Næstved Havn er som udlejer nærmest til at bære risikoen for, at de af udlejer i øvrigt udførte havneaktiviteter kan ske uden væsentlig gene for lejer. Det er således Næstved Havn der har indgående kendskab til alle tidligere, nuværende og fremtidige aktiviteter på havnen, og det er Næstved Havns ansvar som udlejer at sikre, at de øvrige aktiviteter er forenelige med den aktivitet, som Næstved Havn har udlejet Vestre Kaj 2 og 4 til.

Det skal herved tages i betragtning, at Næstved Havn har udlejet Vestre Kaj 2 og 4 til ikke-havnerelateret virksomhed, jf. bilag 11, pkt. 2 om virksomhedens art, at Næstved Havn som udlejer har accepteret, at det lejede kan anvendes til publikumsorienteret aktivitet i form af torvehal, jf. bilag 37.

Det gøres herudover gældende, at det er udlejers risiko, at udlejer angiveligt er pålagt at etablere terrorsikring, og at udlejer vælger at opsætte hegn helt ned til Vestre Kaj 2 og 4. Dermed kan det lejede ikke anvendes til de aktiviteter, som lejer har krav på.

I relation til de aktiviteter, som har påført medført forringelse af brugsværdien af det lejede bemærkes herudover,

- at store dele af arealet, uden lejers accept, blev inddraget til byggeplads i den periode, hvor nedbrydningen af siloen pågik (se de som bilag 28 fremlagte billeder)
- at ejendommene under nedbrydningsarbejderne har været stærkt genereret af ikke alene rystelser, men også et uhørt højt støjniveau,
- at der i konsekvens af nedbrydningsarbejderne er påført T.P. Agenturs ejendomme meget betydelige bygningsskader,

- at Næstved Havn ved at proklamere, at Næstved Havn uretmæssigt ville placere et hegn tæt ved ejendommene, har forhindret T.P. Agentur i at genudleje tomme lokaler i ejendommene,
- at der i gennem længere tid har været ”sandflugt”, hvorved der blæser sand fra Næstved Havns nærliggende nyanlagte sanddepot ind i og over T.P. Agenturs ejendomme,
- at Næstved Havn uretmæssigt har inddraget private fællesveje på grunden med deraf følgende forringede adgangsforhold til ejendommen til følge,
- at det i september 2012 placerede hegn effektivt forhindrer enhver form for kørende trafik til ejendommen Vestre Kaj 4 og tillige besværliggør tilgangen til Vestre Kaj 2, og
- at Næstved Havn som udlejer fuldstændig har negligeret T.P. Agenturs rettigheder som lejer med deraf følgende betydelige tab og gener for T.P. Agentur til følge.
- at T.P. Agentur ikke har været i stand til at udleje garagerne / lagerhederne i Tolbodgade 15A, idet havnens aktiviteter har forhindret anvendelsen.

1.6 Ad påstand 6 – erstatning for lejetab

Det gøres overordnet gældende, at Næstved Havn er erstatningsansvarlig for det lejetab, som TP Agentur har lidt som følge af Næstved Havns opsætning af hegn, jf. princippet i erhvervslejelovens § 20. Det gøres i denne forbindelse gældende, at havde Næstved Havn ikke uretmæssigt opsat hegn og afspærret Vestre Kaj ville ejendommen Vestre Kaj 2 have været udlejet, jf. drøftelser med potentiel lejer bilag 36, 37 og 42.

Det fremgår klart af Jesper Egeriis Pedersens mail af 27. august 2012 (bilag 42), at ejendommen ville være attraktiv til formålet, men at havnens planer om opsætning af hegn ødelagde anvendelsen for den potentielle lejer.

1.7 Ad påstand 7 – ophævelse af lejekontrakt

1.7.1 Det gøres gældende at Næstved Havn groft har misligholdt sine forpligtelser i henhold til de indgåede lejeaftaler med T.P. Agentur, og at T.P. Agentur følgelig vil være berettiget til at ophæve lejekontrakterne som misligholdt. Der henvises herved til,

- at Næstved Havns aktiviteter har påført T.P. Agenturs ejendomme

betydelige skader uden, at Næstved Havn har fundet anledning til at tage skridt til at yde T.P. Agentur compensation, enten ved at tilbyde at afholde udbedringsomkostningerne, eller at afgive tilbud om at købe ejendommene til markedspris,

- at Næstved Havn uretmæssigt har inddraget private fællesvej omkring T.P. Agenturs ejendomme,
- at Næstved Havn uretmæssigt har fjernet parkeringsmulighederne omkring T.P. Agenturs ejendomme,
- at Næstved Havn ikke har hindret "sandflugt" fra det nærliggende nyanlagte sanddepot,
- at Næstved Havn uretmæssigt har forhindret T.P. Agentur i at genudleje ledige lokaler i ejendommen,
- at Næstved Havn uretmæssigt har opsat hegn ud for T.P. Agenturs ejendomme på Vestre Kaj, og
- at Næstved Havn generelt har afvist nogen form for konstruktiv dialog med T.P. Agentur om at få løst de pågældende problemstillinger.

1.7.2 Konsekvenserne af Næstved Havns ageren er, at T.P. Agentur står tilbage med nogle stærkt beskadigede ejendomme, og hvor anvendelsesmulighederne er blevet så reduceret, at ejendommenes værdi er blevet endog betragteligt reduceret. I denne forbindelse bemærkes, at ejendommen inden Næstved Havns skadegørende handlinger ifølge den som bilag 31 fremlagte ejendomsmæglervurdering havde en værdi på kr. 24.531.494,29 ved en forretning på 7 % og kr. 26.518.532 ved en forretning på 6,5 %.

1.7.3 T.P. Agentur er i konsekvens heraf berettiget til at ophæve lejekontrakterne som misligholdt og at kræve erstatning af Næstved Havn.
.... "

Sagsøgte har gjort følgende gældende:

"....

At der ikke er dokumenteret mangler ved sagsøgers ejendomme som sagsøgte, kan gøres ansvarlig for jfr. hertil i det hele, den udarbejdede skønserklæring.

Det bestrides at Næstved Havns afgørelse om at opsætte hegn udfor sagsøgers ejendomme, er ugyldig.

Det bestrides at sagsøgte er forpligtet til at bortfjerne det etablerede hegn, idet det gøres gældende, at sagsøgte har været berettigede til at opsætte hegnet som led i sikring af havnearealet i overensstemmelse med gældende regler.

Det gøres i den forbindelse gældende, at sagsøgte har været berettiget til at vælge metode ud fra driftsmæssige og økonomiske hensyn, til opfyldelse af gældende krav om havnesårbarhedsvurdering.
 Det bestrides at sagsøgte i forbindelse med opsætning af hegnet har tilsidesat væsentlige retssikkerhedsmæssige garantier, eller at opsætning af hegnet er uproportional.
 Det gøres gældende at sagsøgte således har været berettigede til at afskære sagsøger fra muligheden for at parkere udfor de ejede ejendomme på arealer beliggende på Vester Kaj. Sagsøger må etablere p-pladser på egen grund, ligesom adgang til bygningerne sker fra offentligt vej, Fabriksvej.

Det bestrides at sagsøger har krav på forholdsmæssigt afslag i grundlejen fra 1. februar 2011.

I den forbindelse gøres det gældende, at hegnet først er opsat på et senere tidspunkt og at der først herefter er fysisk hindring for parkering forud for sagsøgers ejendomme.

Det bestrides, at der er forhold hos sagsøgte, der har medført at sagsøger ikke har været i stand til udleje lokaler i ejendommen beliggende Vestre Kaj 2 og det gøres gældende, at evt. erstatningskrav er udokumenteret.

Endelig gøres det gældende, at der ikke foreligger en sådan misligholdelse, at sagsøger er berettiget til at ophæve de foreliggende lejekontrakter eller kræve forholdsmæssigt nedslag i grundlejen.
"

Rettens bemærkninger og afgørelse

Påstand 1

Retten finder det overordnet set ved det afholdte syn og skøn ikke bevist af sagsøger, at sagsøgte ved nedrivning af silo eller andre havneaktiviteter har påført sagsøgers bygninger skade.

Retten finder det dog tilstrækkelig sandsynliggjort, at håndtering af maskineri i forbindelse med nedbrydning af betonelementer har været årsag til skader på SF-stens belægningen på Toldbodgade 15, og at enkelte af revnerne i vestfacadens 1. sals plan er forårsaget af nedbrydningen af siloen.

Retten finder, at sagsøgte som følge heraf er erstatningsansvarlig for disse skader. Erstatningskravet fastsættes skønsmæssigt til 20.000,00 kr.

Påstand 2-4

Sagsøger har købt ejendommene og lejet grundene af sagsøgte i et område, hvor der drives erhvervshavn. Sagsøger må derfor have indset og accepteret, at lejemålenes anvendelse kan påvirkes af forhold, som som sædvanlig havnedrift medfører.

Hegnet

Sagsøgte har været forpligtet til at terrorsikre havnen. Sagsøgte skal ud over at tilgodese hensynene til havnens drift tillige ved valget af terrorsikringsmetode tage hensyn til, at dette sker så skåmsomt for havnens lejere som muligt. Retten finder, at sagsøgte har været berettiget til at vælge den billigste terrorsikring ved opsætning af hegn som sket, uanset at dette medfører, at hegnet placeres tæt på sagsøgers bolig. Såfremt hegnet blev opsat i større afstand til bygningerne på Vestre Kaj 2 og 4, ville dette medføre, at sagsøgte ikke fuldt ud ville kunne benytte havnearealet, eller at kørsel med maskiner på havnearealet ville blive vanskeliggjort ved at skulle passere flere porte. Det må lægges til grund, at sagsøgte før hegnets opsætning har rettet henvendelse til havnens interessenter, herunder sagsøger, der ikke har villet indgå i dialog om hegnets opsætning, hvorefter sagsøgte har opsat hegnet på det pågældende sted, uanset hegnets placering tæt på sagsøgers ejendomme. Det kan ikke lægges til grund, at en egentlig partshøring ville have medført en anden placering af hegnet. Retten finder på dette grundlag ikke, at sagsøgtes beslutning om at opsætte hegnet på det pågældende sted indebærer en overtrædelse af forvaltningsloven, hvorfor beslutningen om hegnets placering ikke af denne grund er ugyldig.

Det fremgår af sagen, at hegnets placering afskærer hele havnearealet herunder også den del, der ligger ud for sagsøgers bygninger på Vestre Kaj 2 og 4 for offentligheden. Hegnets placering det pågældende sted indebærer, at sagsøger ikke kan køre til ejendommenes forside, men alene komme til ejendommene til fods.

Da sagsøgte har været berettiget til at opsætte hegnet det pågældende sted følger heraf, at sagsøger må tåle, at hans mulighed for at køre til Vestre Kaj 2 og 4 og parkere ved disse ejendomme ikke længere er mulig. Retten finder ikke, at sagsøgte har tilsikret sagsøger at kunne parkere på stedet. Retten finder heller ikke, at havnearealet ud for de nævnte ejendomme er en privat fællesvej, og den omstændighed, at havnearealet i offentlige skrivelse er betegnet som en privat fællesvej kan ikke føre til andet resultat. Det bemærkes derhos, at sagsøger har mulighed for at køre til ejendommenes bagside og parkere i bil. Sagsøgers påstand om, at sagsøgte skal fjerne hegnet og skabe mulighed for kørsel til Vestre Kaj 2 og 4 samt parkering ud

for ejendommene tages af disse grunde ikke til følge.

Påstand 5

Det lægges til grund, at opsætningen af hegnet har medført gener og ulemper for sagsøger. Retten finder imidlertid, at sagsøger har måttet indse, at forholdene på havnen kunne ændre sig også i en for sagsøger ugunstig retning, og desuagtet har valgt at drive virksomhed og have bolig på havnearealet. Retten finder som følge heraf ikke, at de ændrede forhold hverken helt eller delvist kan begrunde, at der skal tillægges sagsøger et forholdsmæssigt afslag i lejen.

Det fremgår imidlertid af sagen, at der i en del af perioden, hvor nedrivning af siloen pågik, har været opmagasineret sand på sagsøgers ejendom. Retten finder, at der for den periode kan indrømmes sagsøger et afslag i lejen på skønsmæssigt 5.000,00 kr.

Påstand 6

Uanset at det opsatte hegn muligvis vil vanskeliggøre udlejning af ejendommene finder retten det imidlertid ikke tilstrækkelig godtgjort af sagsøger, at dette har medført et konkret tab for sagsøger. Retten finder det herunder ikke tilstrækkelig bevist, at hegnets opsætning i sig selv har medført, at en konkret lejeaftale ikke er indgået. Sagsøgers erstatningspåstand som følge heraf kan derfor ikke tages til følge.

Påstand 7

Efter det foreliggende herunder at sagsøger har valgt af drive erhvervsvirksomhed, udleje lokaler og bo på et havneareal, at havnen har været forpligtet til at etablere terrorsikring, at sagsøger ikke før opsætning af hegnet har ønsket at indgå i forhandlinger om hegnets placering, at sagsøgers virksomhed ikke er publikumsorienteret og at sagsøger har mulighed for at køre til og parkere ved bygningernes bagside, finder retten ikke, at sagsøgtes opsætning af hegnet indebærer en væsentlig misligholdelse af lejekontrakterne. Derfor er sagsøger ikke berettiget til at ophæve disse.

Inden 14 dage betaler sagsøger 100.000,00 kr. til sagsøgte til dækning af sagsøgtes udgift til advokatbistand. Retten har lagt vægt på sagens omfang herunder, at hovedforhandlingen har strakt sig over tre hele og en halv retsdag, og der har været foretaget syn og skøn. Omkostningerne ved det afholdte syn og skøn bæres af sagsøger.

Thi kendes for ret

Sagsøgte Næstved Havn skal inden 14 dage betale 25.0000,00 kr. til

sagsøger, T.P. Agentur ApS med procesrente fra sagens anlæg.

Sagsøger skal inden 14 dage fra dato betale 100.000,00 kr. i sagsomkostninger til sagsøgte.

Kirsten Linde

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Næstved, den 8. juni 2015.

Charlotte Pultz, kontorfuldmægtig