

København 21. maj 2021

Hanne Mølbeck
Partner

T +45 72 27 35 23
ham@bechbruun.com

Sagsnr. 001445-0367 ham/inca
Dok.nr. 27005952.1

Notat

Langebros – udhængsskabe på matr.nr. 49 og matr.nr. 50 Amagerbro Kvarter

1. Baggrund

I forbindelse med reoveringen af Langebro har Københavns Kommune ("Kommunen") konstateret, at der på ejendommene matr.nr. 49 og matr.nr. 50 Amagerbro Kvarter ("Matr.nr. 49" og "Matr.nr. 50") er etableret bygningsdele, der rager udover Langebro (offentlig vej). Bygningsdelene fungerer som udstillingsvinduer m.v. og er etableret således, at de er monteret på bygningernes facade (herefter "Udhængsskabene").

I forbindelse med reoveringen af Langebro skal Udhængsskabene fjernes, og Kommunen har vurderet, at Udhængsskabene af trafikale årsager ikke kan reetableres. Det betyder, at der skal ske en facadeombygning og Kommunen har anmodet os vurdere, hvem der skal afholde omkostningerne forbundet hermed.

Det afhænger af en *konkret vurdering*, hvem der skal afholde omkostningerne. Det har bl.a. betydning for vurderingen, om lodsejerne har fået tilladelse til at disponere over Langebro ved etableringen af Udhængsskabene og hvilke vilkår, der eventuelt er fastsat i den forbindelse. De konkrete forhold i sagen skal herefter sammenholdes med de relevante retsregler på området, hvorefter der kan drages en konklusion på det foreliggende grundlag.

2. Vurdering og anbefaling

Det er på det foreliggende grundlag vores vurdering, at omkostningerne forbundet med facadeombygningen skal afholdes af Kommunen, jf. nedenfor.

Vi anbefaler, at Kommunen orienterer lodsejerne om situationen, og anmoder dem om at få udarbejdet et ombygningsprojekt, så omkostningerne kan anslås. Derefter skal der indgås en aftale om ombygningen. Det vil formentlig være mest hensigtsmæssigt, hvis ombygningen gennemføres af lodsejerne, men det skal ske således, at broreoveringen ikke forsinkes.

Vi anbefaler desuden, at fjernelsen af Udhængsskabene anføres i arealfortegnelsen, som et indgreb i forhold til lodsejerne og de lejere, der udnytter skabene til udstilling m.v. Derved kan alle rettigheder til

Udhængsskabene ophæves på én gang ved ekspropriation, og taksationsmyndighederne kan tage stilling til eventuelle erstatningskrav, hvis det ikke er muligt at indgå en frivillig aftale.

3. Redegørelse

3.1 Tilladelse til "råden over gadeareal"

Københavns Kommune har den 27. februar 1953 og 25. marts 1953 meddelt byggetilladelse til at etablere Udhængsskabene på henholdsvis Matr.nr. 50 og Matr.nr. 49.

På daværende tidspunkt krævede råden over gadeareal magistratens tilladelse, jf. Regulativ af 14. september 1939 for Raaden over Gadeareal og for Tilladelse til at anbringe Udhængsskab, Skilt, Markise m.v. over Gadeareal i Staden København ("Regulativet"), § 1, stk. 3. Regulativet er udfærdiget i medfør af Byggelov for Staden København af 29. marts 1939 ("Byggeloven fra 1939").

Der foreligger ifølge det oplyste ingen separat tilladelse til at "råden over gadeareal", men vi vurderer, at denne tilladelse ligger implicit i byggetilladelserne.

Det skyldes først og fremmest, at det fremgår af ansøgningerne om byggetilladelse med tilhørende tegningsmateriale, at ejerne ønskede at opføre udhængsskabe. Derudover er byggetilladelserne udstedt med hjemmel i Byggeloven fra 1939, som også var hjemmelsgrundlaget for Regulativet. Byggeloven fra 1939 regulerede således både byggeri og vejforhold. Derudover indeholder byggetilladelsen vedrørende Matr.nr. 49 bestemmelser om Udhængsskabene, idet det bl.a. fremgår, at "*butiksudbygningen mod Amager Boulevard skal fjernes ved nybygning*". Byggetilladelsen vedrørende Matr.nr. 50 omhandler bl.a. "*bygningsfremspring*", men det er uklart, om der hermed menes Udhængsskabe. Endelig fremgår det af et brev af 21. marts 1951 fra Stadsingeniørens Direktorat, at "*nødvendig tilbygning vil være ca. 11 meter lang, men det vil rimeligvis være en stor fordel for restauranten at bygge mere til.*" Stadsdirektøren anbefalede at tillade en udbygning på i alt 2,5 meter frem på gaden for at opnå en mindre ombygning i husene, bedre butikker og god bygningsmæssig forbindelse mellem bebyggelse og broanlæg. Det bemærkes hertil, at Langebro var under opførelse i 1951 og blev indviet i 1954. Ombygningen blev således gennemført samtidig med opførelsen af Langebro, og det er nærliggende at antage, at grænsefladen er blevet koordineret, og muligvis har været en del af den ekspropriationsproces, der blev gennemført før opførelsen af Langebro.

Vi lægger således på det foreliggende grundlag til grund, at lodsejerne har fået tilladelse til at disponere over Langebro ved etableringen af Udhængsskabene.

3.2 Vilkår om fjernelse

Vi har herefter overvejet, om formuleringen i byggetilladelsen vedrørende Matr.nr. 49, hvorefter "*butiksudbygningen mod Amager Boulevard skal fjernes ved nybygning*", betyder, at ejeren af Matr.nr. 49 skal afholde omkostningerne forbundet med facadeombygningen. Det er imidlertid vores vurdering, at der med "nybygning" menes genopførelse af/tilbygning til bygningen på Matr.nr. 49, og ikke genopførelse (eller renoivering) af Langebro.

Byggetilladelsen vedrørende Matr.nr. 50 indeholder ingen bestemmelser om udhængsskabe, butiksudbygninger el.lign., men vi har modtaget en servitut tinglyst på Matr.nr. 50 den 25. november 1935, hvoraf det fremgår, at ejeren forpligter sig til *"naarsomhelst Magistraten med 3 Maaneders Varsel maatte forlange det, at fjerne den i Magistratens Resolution af 5. april 1934 til Bygningskommissionen omhandlede facadebeklædning og udstillingsskabe samt en Baldakin og reetablere det indtagne Gadeareal paa en efter Magistratens Skøn tilfredsstillende Maade (..)"* Kommunen kan alene kræve Udhængsskabene fjernet med henvisning til servitutten fra 1935, hvis Kommunen kan dokumentere, at "udstillingsskabene" i servitutten fra 1935 er identisk med Udhængsskabene. COWI har i notat af 25. marts 2020 anført, at det er tvivlsomt, om der er noget tilbage af de "udstillingsskabe", der er beskrevet i servitutten fra 1935, hvilket vi ikke har grundlag for at betvivle. Vi vurderer på den baggrund, at servitutten fra 1935 ikke har betydning for den nuværende problemstilling.

Vi lægger således på det foreliggende grundlag til grund, at der ikke i tilladelserne til at disponere over Langebro ved etableringen af Udhængsskabene er fastsat vilkår om, at Udhængsskabene skal fjernes af lodsjerne for egen regning, når det er nødvendigt for en renovering af Langebro el.lign.

3.3 Udfyldende regler

Når der ikke i tilladelserne til "råden over gadeareal" er fastsat vilkår om fjernelse, har vi overvejet, om der er udfyldende regler, der er relevante.

I den forbindelse skal det nævnes, at følgende fremgik af Regulativets § 13, stk. 4:

"Udhængsskab, Automat, Skilt o. lign, skal være forsvarligt befæstet og skal under kommunale arbejder i Gade, dersom Magistraten maatte forlange det, fjernes uden Udgift for Kommunen, saa længe Arbejdet i Gaden finder Sted."

Derudover fremgår det af de "almindelige bestemmelser" i Regulativets § 23, stk. 3 og 4:

"Magistratet har Ret til, naar Tilladelse til Raaden over Gadeareal bortfalder, at forlange Anlægget fjernet og Gadebefæstelsen istandsat uden Udgift for Kommunen. Dersom dette ikke sker inden en af Magistraten nærmere angiven Tidsfrist, er Magistraten berettiget til at lade Arbejdet udføre for Ejerens Regning."

Magistratet har Ret til paa enhver Tidspunkt at forlange Ændring ved eller Flytning af Anlægget, saafremt den maatte skønne det nødvendigt. Ejeren skal holde Kommunens skadesløs for enhver heraf følgende Udgift."

Regulativet er som nævnt udstedt med hjemmel i Byggeloven fra 1939, der blev ophævet ved byggelov nr. 323 af 26. juni 1975, som ikke indeholder hjemmel til at fastsætte administrative regler om råden over vejarreal. Da hjemlen til Regulativet bortfalder ved ophævelsen af Byggeloven fra 1939, bortfalder de underliggende regler. Dette følger af legalitetsprincippet, hvor administrative regler skal have hjemmel i lov, og er i

overensstemmelse med U.2003.841H vedrørende pålæg af gebyr for gravetilladelse samt ledningsnedlægning i henhold til Regulativet.

Da Regulativet er bortfaldet, har vi overvejet, om Regulativets bestemmelser alligevel kan betragtes som vilkår for tilladelserne. Generelt er fortolkningsprincipperne således, at jo mere indgribende en fortolkning vil få for borgeren, jo sikrere skal hjemlen være.¹ Vilkår skal desuden være klare og præcise.²

Der er i byggetilladelsen vedrørende Matr.nr 49 ingen henvisninger til Regulativet, hvorfor Regulativets § 13, stk. 4 og § 23, stk. 3 og 4 ikke kan betragtes som et vilkår til byggetilladelsen. I byggetilladelsen vedrørende Matr.nr. 50 er der en enkelt henvisning til Regulativet i den bestemmelse, der vedrører "byggningsfremspring", men det er som nævnt tvivlsomt, om bestemmelsen omfatter Udhængsskabe, jf. pkt. 3.1. Der er ingen generel henvisning til, at Regulativet eller dele heraf finder anvendelse, og vi mener derfor ikke, at Regulativets § 13, stk. 4 og § 23, stk. 3 og 4 kan betragtes som et vilkår til byggetilladelsen.

Vi lægger herefter til grund, at der ikke er relevante udfyldende regler.

3.4 Gæsteprincippet

I forbindelse med sagen er det blevet anført, at Udhængsskabene ligger på offentlig vej på "gæsteprincip". Dette skulle indebære, at Kommunen kan anmode lodsejerne i at fjerne udhængsskabene, der ligger udover matrikelskel, såfremt det er nødvendigt at hensyn til renoveringen af Langebro. Vi er ikke enige i denne vurdering, hvilket skyldes følgende:

- Gæsteprincippet er betegnelsen for en udfyldende regel, der finder anvendelse i tilfælde, hvor der uden vederlag er givet tilladelse til at anbringe en ledning på en ejendom. Reglen indebærer, at ledningsejeren som "gæst" skal bære udhængsskabene, der er nødvendiggjort af arealejerens ændrede udnyttelse af det areal, hvor ledningen er anbragt, jf. U.2009.2978 H.
- Gæsteprincippet har fundet udtryk i vejlovens § 77, som omhandler ledninger.
- Gæsteprincippet har i praksis også fundet anvendelse på transformere og Vejdirektoratet har i et brev af 7. april 2000 vedrørende en nedgravet olietank udtalt følgende:

"For så vidt angår nødvendig flytning af ledninger m.v. i forbindelse med vejens regulering eller omlægning, følger det af vejlovens § 106, stk. 1, at udgifterne hertil afholdes af vedkommende ledningsejer, medmindre andet særligt er bestemt ved bl.a. overenskomst eller kendelse afsagt af en landvæsenskommission.

Denne bestemmelse er udtryk for et såkaldt »gæsteprincip«, hvorefter gæster i vejarealer må flytte uden udgift for ejeren, når ejeren selv har brug for arealet, og er en lovfæstelse af

¹ Niels Fenger: Forvaltningsret, side 327.

² Karsten Revsbech m.fl.: Forvaltningsret, Almindelige emner, side 291.

en tidligere retspraksis på området. Der er efter Vejdirektoratets opfattelse tale om et generelt princip, der også gælder andre forhold end ledninger. (Understreget her).

- Når vi alligevel vurderer, at gæsteprincippet ikke finder anvendelse ved Udhængsskabene, skyldes det, at gæsteprincippet i vejlovens § 77 ifølge ordlyden alene gælder ledninger. Når det i praksis er vurderet, at også transformere og nedgravne olietanke er omfattet, skyldes det efter vores opfattelse, at sådanne indretninger (ligesom ledninger) forudsætter tilladelse iht. vejlovens § 73 om opgravning og ikke iht. vejlovens § 80 om genstande på vejarealet eller vejlovens § 86 om faste genstande over vejarealet. Hvis Kommunen ønsker, at genstande, som forudsætter tilladelse iht. vejlovens §§ 80 eller 86, skal have samme retsstilling som ledninger, altså være "gæster" i vejarealet, skal dette efter vores opfattelse fremgå af tilladelsen.

Problemstillingen er blevet drøftet med Kommunen, der er enig i vores vurdering og oplyste, at tilladelser iht. vejlovens §§ 80 eller 86 i dag som altovervejende hovedregel meddeles på fjernelsesvilkår, dvs. at ejeren skal fjerne genstanden, hvis Kommunen finder det nødvendigt. Denne praksis var ikke nødvendigvis gældende tidligere, hvilket illustreres af, at byggetilladelserne ikke blev givet på fjernelsesvilkår. Når retsstillingen skal vurderes, skal der altid foretages en konkret vurdering i hver enkelt sag, jf. pkt. 1.

Vi lægger herefter til grund, at gæsteprincippet ikke har betydning for sagen.

3.5 Begunstigende forvaltningsakt – grundlovens § 73

Når det må lægges til grund, at byggetilladelserne indeholder tilladelse til råden over gadeareal, og der ikke er fastsat vilkår vedrørende fjernelse af Udhængsskabene, når det er trafikalt nødvendigt el.lign., foreligger der efter vores vurdering en begunstigede forvaltningsakt, som kun kan tilbagekaldes af Kommunen mod betaling af fuldstændig erstatning, jf. grundlovens § 73. Det betyder i denne situation, at Kommunen må betale omkostningerne forbundet med facadeombygningen. Ejerne og brugerne af udhængsskabene har desuden krav på erstatning, hvis fjernelsen af udhængsskabene påfører dem et økonomisk tab, fx ved indskrænkning af lejemål el.lign.

København, den 21. maj 2021

Hanne Mølbeck

