Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 13. juni 2022

Sagsnr. 2021-023318

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

matr.nr. 1 m.fl. Tørslev By, Gerlev

Beliggende: Adresse 1

3630 Jægerspris

Lb.nr. 136

Mod

Anlægsmyndigheden: Vejdirektoratet

Taksationskommissionen stadfæster Ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatning for nærføringsgener mm. i forbindelse med anlæg af ny Fjordforbindelse ved Frederikssund.

Mandag den 13. juni 2022 kl. 11:45 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på Adresse 1 , 3630 Jægerspris.

Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, adjunkt, dr.jur. Rasmus Grønved Nielsen og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer vurderingsinspektør Preben Thorvig og cand.jur. Susanne Nielsen samt det kommunalt udpegede kommissionsmedlem landinspektør Erling Rørdam.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Dorte Ellegaard.

På dagen mødte ejer med sin repræsentant Claus S. Madsen fra Ejendomsretten ApS.

Anlægsmyndigheden gav møde ved specialkonsulent Michael Larsen.

Kommissionen foretog besigtigelse og parterne fremførte efterfølgende deres synspunkter.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Susanne Midtgaard Lykke.

Sagens oplysninger

Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i landzone. Ejendommen ligger vest for fjorden og nord for den nye Fjordforbindelse (vejen). Ejendommen har et areal på 378.157 m^2 og er ved den offentlige vurdering pr. 1 oktober 2020 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 5.600.000 kr., heraf grundværdi 1.896.200 kr.

Ejendommen har ikke været berørt af ekspropriationerne til anlægget.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale:

- Klage af 3. oktober 2021 fra Claus S. Madsen p.v.a. ejer.
- Udskrift af forhandlingsprotokollens 66. hæfte af 19. og 20. august 2021.
- Kendelse af 20. september 2021 – forhandlingsprotokollens 70. hæfte.
- Mail af 20. august 2020 fra ejers repræsentant vedr. støjgener.
- Brev af 27. august 2020 fra Kommissariatet til ejers repræsentant.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 20. september 2021

Kommissionens opgave i denne sag er at bedømme, hvorvidt der foreligger sådanne nærføringsgener fra vejen , at der er grundlag for at yde erstatning for ejendomsværdiforringelse. Dette spørgsmål skal vurderes på baggrund af naboretlige regler.

Efter praksis har ejerne krav på erstatning, hvis ulemperne fra anlægget overstiger, hvad der med rimelighed må påregnes som led i den almindelige samfundsudvikling på trafikområdet det pågældende sted. Ved bedømmelsen af om denne grænse (tålegrænsen) er overskredet, foretages der en konkret vurdering af, hvordan anlægget påvirker ejendommen. I bedømmelsen indgår bl.a. synligheden af anlægget, bygningernes afstand til anlægget samt områdets og ejendommens karakter. I det omfang ulemperne fra anlægget overstiger tålegrænsen, skal der ydes erstatning for den del af værdiforringelsen af ejendommen, som skyldes overskridelsen af tålegrænsen.

Det følger af praksis, at der ved bedømmelsen af om den naboretlige tålegrænse er overskredet, ikke er afgørende, om der er eksproprieret areal fra ejendommen eller ej.

Ejendommen ligger vest for Fjorden og nord for den nye Fjordforbindelse (vejen). Afstanden fra boligbygningen til broen ved Adresse 3 er 375 m, mens der er over 2 km til broen .

Kommissionen konstaterede ved besigtigelsen, at beplantningen, der afgrænser haven omkring boligen mod syd, skærmer størstedelen af boligen mod lysindfald. Der er dog et hul i beplantningen, hvorigennem lys fra trafikanterne til og fra de ca. 100 ejendomme i sommerhusområdet syd for Fjordforbindelsen, som anvender broen ved Adresse 3 , kan slippe igennem.

Kommissionen konstaterede endvidere, at der ikke er gardiner eller andre indretninger i boligen, der kan skærme boligen mod lysindfald.

Kommissionen kan ikke afvise, at generne under anlægsarbejdet kan have været generende. Generne har dog ikke medført et erstatningsberettiget tab.

Kommissionen kan heller ikke afvise, at lysgenerne på ejendommen kan føles generende, når man ikke tidligere har haft nogen former for lysindfald fra trafikanter med lygter rettet direkte mod boligen og derfor ikke har haft behov for at opsætte gardiner i boligen. Kommissionen finder dog ikke, at lysgenerne medfører at den naboretlige tålegrænse er overskredet. Kommissionen finder derfor ikke, at ejeren har krav på erstatning for ejendomsværdiforringelse.
Kommissionen har ved sin bedømmelse af, om tålegrænsen er overskredet især lagt vægt på den relativt store afstand fra boligen til de to broer (375 m og over 2 km), hvorfra lysgenerne kommer. Det har endvidere indgået, at broen ved Adresse 3 *betjener et sommerhusområde med et forholdsvis begrænset antal ejendomme.*

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand har kommissionen under hensyn til sagens karakter og omfang fastsat et beløb på 5.000 kr.

Sagen afgøres herefter således

Der ydes ikke ejeren erstatning for værdiforringelse af ejendommen som følge af nærføringsgener fra vejen *.*

Godtgørelse for sagkyndig bistand:……5.000 kr.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17, jf. § 20 § 21 og § 29 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer). I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens 73, stk. l, 3 pkt.
Således passeret.

Henrik Hansen

/Kristian Pless"

Parternes påstande og synspunkter

Ejeren påstod ved sin repræsentant ekspropriationskommissionens afgørelse ændret således, at der tilkendes ejeren 150.000 kr. i erstatning for naboretlige gener samt 50.000 kr. i erstatning for gener under anlægsperioden.

Til støtte for påstanden anførte ejer og dennes repræsentant, at ejeren er stærkt generet af lyset fra lastbiler, som rammer direkte ind soveværelset, når de krydser broen , og at underetagen er generet af alle lygteførende køretøjer, som krydser broen over vejen ved Adresse 3 . Ejeren forklarede, at han netop var flyttede til stedet, fordi han ønskede at bo ugenert og ikke behøver at opsætte gardiner.

Ejeren forklarede, at lyset opleves som særligt generende, da vejen er etableret i sammen højde som boligen. Ejeren forklarede desuden, at han havde været nødsaget til at lade beplantningen vokse i et forsøg på at skærme boligen fra de mange lysglimt, som ifølge ejeren har samme effekt som blitzlys. Ejeren anførte, at havde det

ikke været for lysgenerne, så havde han ikke ladet beplantningen vokse, men i stedet beholdt den unikke udsigt ud over de åbne marker.

Ejeren forklarede desuden, at lysgenerne kan sammenlignes med, at nogen bevæger sig rundt i haven og i mørket fægter med en lommelygte, hvilket han oplever som meget ubehageligt.

Ejeren forklarede, at han også under anlægsarbejdet har været stærkt generet af støj- og lysgener fra anlægskøretøjer samt lysmaster.

Ejeren demonstrerede med sin bil, hvordan lyset fra bilens lygter rammer ejendommen, og hvordan lyset to gange efter hinanden, pga. bilernes vinkel, fejer ind over ejendommen.

Ejerens repræsentant anførte, at ejendommen tidligere lå helt ugenert, og at den nu er meget belastet af lysgener. Repræsentanten foreslog, at der kunne etableres en afskærmning, således at lyset fra bilerne forhindredes i at ramme ejendommen.

Repræsentanten gjorde gældende, at ejendommen har været belastet i to år af lysgener, og at man under anlægsarbejdet slet ikke overholdte gældende forskrifter mht. belysning af pladsen i natte- og aftentimerne. Ejeren forklarede, at han havde været i dialog med anlægsmyndigheden om dette. Anlægsmyndighedens repræsentant kunne dog ikke bekræfte, at der havde været henvendelser fra ejeren vedrørende dette punkt.

Anlægsmyndighedens repræsentant påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet og anførte til støtte for påstanden, at afstanden på 375 meter fra broen ved Adresse 3 til boligen og de over 2 km. fra broen til boligen bevirker, at tålegrænsen i forhold til de omtalte lysgener på ingen måde er overskredet. Anlægsmyndighedens repræsentant henholdte sig til, at dette synspunkt fuldt ud er i overensstemmelse med praksis.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til, om der foreligger nærføringsgener fra fjordforbindelsen med tilhørende anlæg i et omfang, der giver ejeren krav på erstatning for ejendomsforringelse. Taksationskommissionen har kompetence til at vurdere et sådant naboretligt krav efter § 19, jf. § 20, i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer). Taksationskommissionen har ikke kompetence til at tage stilling til anlæggets udformning, herunder eventuel etablering af afskærmning.

Spørgsmålet er herefter, om ulemperne fra anlæggene, herunder navnlig gener som følge af lysglimt fra køretøjer og gener fra anlægsfasen, overstiger, hvad ejeren med rimelighed må påregne som led i den almindelige samfundsudvikling det pågældende sted (den naboretlige tålegrænse). Hvis det er tilfældet, har ejeren krav på erstatning efter naboretlige grundsætninger. Spørgsmålet afhænger af en konkret vurdering af navnlig nærføringsgenernes karakter og omfang, områdets karakter samt ejendommens beliggenhed og karakter.

Taksationskommissionen har forståelse for, at lysglimtene fra køretøjer, og navnlig dem, der krydser broen ved Adresse 3 , er generende for ejeren, herunder særligt i vinterhalvåret. Det er imidlertid kommissionens opfattelse efter en samlet vurdering, at disse gener ikke overskrider den naboretlige tålegrænse. I den vurdering har kommissionen navnlig lagt vægt på, at der er en betydelig afstand til broerne (mere end 2 km. henholdsvis 375 m.), og at genernes omfang forholdsvis ubesværet kan begrænses f.eks. ved at opsætte gardiner. Som følge heraf har ejeren ikke krav på erstatning som følge af ejendommens eventuelle værdiforringelse.

Taksationskommissionen finder på det foreliggende grundlag heller ikke, at ejeren har krav på erstatning som følge af gener i forbindelse med anlægsfasen.

På ovenstående grundlag stadfæstes ekspropriationskommissionens kendelse.

I medfør af ekspropriationsproceslovens § 29 fastsættes en godtgørelse for sagkyndig bistand i forbindelse med taksationsforretningen på 5.000 kr. Hertil kommer en godtgørelse på 5.000 kr. for sagkyndig bistand ved ekspropriationsforretningen.

Ejer tilkendes en samlet godtgørelse for sagkyndig bistand for ekspropriationskommissionen og taksationskommissionen på:…….10.000 kr.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Rasmus Grønved Nielsen

Preben Thorvig Erling Rørdam Susanne Nielsen

Klagevejledning

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 16. august 2022

Susanne Midtgaard Lykke

Fuldmægtig, Cand.jur.

