Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning den 6. februar 2023

Sagsnr. 2022-050570

Sagens parter:

Lodsejere: Lodsejer 1 og Lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

Matr.nr. matr.nr.

Beliggende: Adresse 1

Adresse 2

(Lb.nr. lb.nr.)

VS

Anlægsmyndighed: Virksomhed 1
(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt lodsejerne er berettiget til en forhøjet erstatning for nærføringsgener, vibrationsskader og mulige sundhedsrisici som følge af elektrificeringen af jernbanestrækningen Roskilde-Kalundborg.

Mandag den 6. februar 2023, ca. kl. 10:00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på Adresse 1 , Adresse 2 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor emeritus Peter Møgelvang-Hansen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Karl Frandsen og cand.jur. Susanne Nielsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, landinspektør Erling Rørdam og ejendomsmægler Tina Ortmann.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Karsten Willeberg-Nielsen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. af lodsejerne den 5. januar 2022. Lodsejerne, Lodsejer 1 og Lodsejer 2 , var til stede med deres søn, Person 1 .

Anlægsmyndigheden gav møde ved projektchef, Person 2 samt seniorprojektleder, Person 3 fra COWI A/S.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.merc.jur., Nanna Ingemann Pedersen.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. matr.nr. , er en beboelsesejendom beliggende i landzone med et areal på 2.722 m^2, heraf boligareal 311 m^2 Ejendommen var ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 3.000.000 kr., heraf grundværdi 612.300 kr.

Lodsejerne har ved skøde tinglyst 7. juli 2022 solgt ejendommen for 3.700.000 kr. med overtagelse 1. september 2022.

Ved ekspropriationsforretningen den 14. september 2020 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen til pålæg af servitut om el-drift. Elektrificeringen af jernbanen indebærer på den ene side mindre støj og forurening fra togene, og på den anden side opsætning af kørestrømsledninger og -master på strækningen. Der blev på ekspropriationsforretningen indgået forlig om erstatningen for pålæg af servitut om el-drift, tab af beplantning og 4 punktfundamenter på i alt 28.150 kr., jf. forhandlingsprotokollens 21. hæfte.

Ved forretning den 1. november 2021 behandlede ekspropriationskommissionen nærføringsgener fra bl.a. opsat køreledningsmast med betonklodser (kontravægt / -lodder), jf. ekspropriationskommissionens kendelse af 4. januar 2022 (forhandlingsprotokollens 39. hæfte).

Lodsejerne tilkendegav ved møde den 1. november 2021 samt efterfølgende ved mail af 3. november 2021, at de ikke kunne tiltræde ekspropriationskommissionens kendelse og erstatning for nærføringsgener fra anlægget.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 3. marts 2022. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

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

- Klage af 5. januar 2022 fra lodsejerne
- Forhandlingsprotokol af 4. januar 2022, 39. hæfte – kendelse, samt forhandlingsprotokol af 1. november 2021
- E-mail af 1. april 2021 fra lodsejerne – indlæg med bilag 1, del 1 og 2 – bilag 4
- Forhandlingsprotokol af 14. og 15. september 2020, 21. hæfte – ekspropriationsforretning

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 4. januar 2022:

''Ejendommen matr.nr. matr.nr. *, er en beboelsesejendom beliggende i landzone med et areal på 2.722 m². Det samlede boligareal for ejendommen er 311 m² (BBR-bygning 1) samt garage, udhuse, carport m.m. (BBR-bygning 4-8) med et samlet bebygget areal på 298 m². Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 3.000.000 kr., heraf grundværdi 612.300 kr.*

Elektrificeringen af jernbanen medfører på den ene side mindre støj og forurening fra togene, mens den på den anden side resulterer i opsætning af køreledninger og master langs strækningen.

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

Efter praksis har ejeren krav på erstatning, hvis ulemperne fra kørestrømsanlægget overstiger, hvad der med rimelighed må påregnes som led i den almindelige samfundsudvikling på trafikområdet det pågældende sted. Ved bedømmelsen af om denne grænse (den naboretlige tålegrænse) er overskredet foretages der en konkret vurdering af, hvorledes kørestrømsanlægget påvirker ejendommen. I bedømmelsen indgår bl.a. synligheden/dominansen af anlægget med tilhørende kørestrømsmaster, 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, som skyldes overskridelsen af tålegrænsen.

Ejerne har efter mødet på ejendommen den 1. november i mail af 3. november 2021 gentaget, at udtalelser fra ejendomsmæglere viser, at værdinedsættelsen på ejendommen langt overstiger 1 mio. kr. Herudover udtrykkes der bekymring for, om højspændingen overstiger sundhedsskadelige grænseværdier. Ejerne ønsker, at Virksomhed 1 *skal opsætte en skærmvæg på ca. 100-200 meter mod banen.*

Kommissionen finder ikke grundlag for at pålægge Virksomhed 1 *at etablere støjafskærmning ud for ejendommen, idet bemærkes, at støjafskærmning ikke er en del af det af ekspropriationskommissionen godkendte projekt.*

Kommissionen er enig med ejerne i, at den nærmeste kørestrømsmast, der er placeret ca. 15 m fra det nærmeste hjørne af beboelsesbygningen, særligt på grund af de betonklodser, der hænger på masten, virker meget dominerende i forhold til nogle af beboelsesbygningens vinduer og ejendommens indrettede terrasse- og opholdsarealer. Masten er desuden placeret i forlængelse af indkørslen til ejendommen, og er derfor noget af det første, der bemærkes ved ankomst til ejendommen.

Efter kommissionens opfattelse overstiger den visuelle gene fra masten den naboretlige tålegrænse, og kommissionen finder derfor, at ejerne har krav på erstatning for ejendomsværdiforringelse.

Ved fastsættelsen af erstatningens størrelse er udgangspunktet, at der skal ydes erstatning for den del af værdiforringelsen af ejendommen, som skyldes overskridelsen af tålegrænsen.

Kommissionen finder, at den del af værditabet, som overstiger tålegrænsen og dermed erstatningen, skønsmæssigt kan fastsættes til 75.000 kr.

Det forhold, at en ejendomsmægler efter det oplyste angiveligt har vurderet tabet væsentligt højere, kan ikke føre til en anden vurdering.
Kommissionen finder på baggrund af det af Virksomhed 1 *oplyste om de foretagne vibrationsmålinger, at der ikke er grundlag for at yde ejerne erstatning for revner i murværk.*

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning for ejendomsværdiforringelse som følge af dominans fra kørestrømsmast: …… 75.000 kr.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0,00 % p.a., forrentes erstatningen ikke, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17, jf. § 21, i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer).

Således passeret."

Besigtigelse

Forretningen blev indledt med besigtigelse af ejendommen med mulighed for parterne at påpege særlige forhold.

Lodsejerne fremviste herefter ved hjælp af fotos i materialesamlingen de steder på ejendommen, hvor der efter deres opfattelse var opstået sætningsskader i forbindelse med, at en kørestrømsmast blev banket i jorden. Lodsejerne oplyste yderligere, at masten knækkede i første omgang. Lodsejerne anslog, at de har skiftet ca. 1.000 mursten på ejendommen samt indlagt armeringsjern diverse steder.

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejerne gjorde gældende, at anlægget fremstår meget dominerende. Ejendommen er sidenhen solgt i maj 2022. De fik i forbindelse med salget vurderet, at

elektrificeringen havde medført et fald i udbudsprisen fra 5 mio. kr. til 4,2 mio. kr. som ejendommen blev sat til salg til i december 2020. Herefter blev udbudsprisen nedsat til 3,970.000 kr. i juni 2021, og igen nedsat til 3.895.000 kr. i september 2021. Huset endte med at blive solgt i maj 2022 for 3,7 mio. kr.

Yderligere anførte lodsejerne, at de af anlægsmyndigheden foretagne vibrationsmålinger ikke er retvisende med hensyn til, hvad en almindeligt funderet bygning skal kunne tåle, når det ikke er undersøgt, hvad huset og dets fundament er lavet af.

Slutteligt fremførte lodsejerne, at de senere har fundet undersøgelser, som viser, at det er sundhedsskadeligt at bo ca. 10 meter fra denne form for ledninger. Beboelsesejendommen ligger ca. 12-15 meter fra ledningerne.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden betragter sætningsskaderne som en forsikringssag, der er afvist og afsluttet.

For så vidt angår nærføringsgenerne anerkendte anlægsmyndigheden, at betonklodserne har en dominerende effekt, men selv om den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning efter anlægsmyndighedens opfattelse er for høj, påstås ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse stadfæstet.

For så vidt angår det af lodsejerne anførte om murrevner har anlægsmyndigheden henvist til følgende:

" Virksomhed 1 har den 20.9.2021 sendt brev til lodsejer med afslag på et muligt erstatningsansvar.
Til brug for Virksomhed 1 s vurdering har Virksomhed 1 s Erstatningsafdeling gennemgået vibrationsmålingerne nær ejendommen (vedlagt), anlægsprojektets billeder af ejendommen, inden det vibrationsfremkaldende arbejde blev påbegyndt og lodsejerens billeder.
Hertil har Erstatningsteamet rådført sig med intern bygningssagkyndig til at vurdere det af lodsejer fremsendte fotomateriale, samt de for sagen relevante vibrationsmålinger.
Den bygningssagkyndige har vurderet, at der er tale om en ældre ejendom, med mange, små præeksisterende revner, specielt ved åbninger og på hjørner eller ved udhæng.
Det bemærkes, at den højeste målte vibration på Adresse 1 lyder på 1,73 mm/s, hvilket er ganske væsentligt under den anbefalede grænseværdi pålydende 5 mm/s, hvorfor det bærer formodningen mod sig, at vibrationerne i perioden har været årsag til de af lodsejer anviste revner.
Virksomhed 1 er forpligtet til at læne sig op ad den til enhver tid gældende retspraksis på området, herunder de almindelige erstatningsretlige principper, hvor det er den erstatningssøgende part, der må løfte bevisbyrden for, at den påståede skadevolder har handlet ansvarspådragende, samt sandsynliggøre at der er fornøden sammenhæng mellem fremviste skader og det udførte arbejde.
På baggrund af en helhedsvurdering har Erstatningsteamet konkluderet, at de almindelige erstatningsretlige betingelser ikke er opfyldt i denne sag. Det er ligeledes

vurderingen, jf. gældende retspraksis, at der i denne sag ikke vil kunne gælde et ulovbestemt objektivt ansvar henset til de påberåbte skaders begrænsede omfang. Lodsejer har ikke knyttet bemærkninger til Virksomhed 1 *s afslag af den 20.9.2021."*

Bemærkningerne fra den nævnte interne bygningssagkyndige er sålydende:

"Umiddelbart ser ejendommen flot og nyrenoveret ud, det er ikke unormalt at der opstår revner i ny maling og puds, og det springer mere i øjnene på nymalede/pudsede ejendomme.
Ejendommen er gammel, og da der ikke er tale om vibrationer over grænseværdier, skyldes revner nok ikke projektet men nærmere at små revner der følger fuger/sten (som er helt normale at finde, specielt ved åbninger og på hjørner eller ved udhæng, altså de steder hvor belastning er størst) har haft tid til at udvikle sig igennem årene i kombination med gamle fuger.
Det ser ud til at de revner der ER repareret (inden vi kunne se dem) er lokaliseret indenfor et afgrænset område. Hvis der var tale om pludselige skader fra projektet, ville jeg mene at der ville være tilsvarende revner andre steder på bygningen også."

Yderligere anførte anlægsmyndigheden, at den som følge af elektrificeringen mulige sundhedsrisiko har sammenhæng med, at der opstår magnetfelter omkring banestrækningen (køreledningerne). Magnetfeltet påvirkes af bl.a. trafikken, og selv om der endnu ikke kører el-tog på strækningen, er dette medtaget i beregningerne, hvis grænseværdier er baseret på forsigtighedsprincip. De foretagne beregninger viser, at beboelsesdelen af ejendommen ikke befinder sig i magnetfeltet, og Virksomhed 1 kan derfor ikke tilbyde ejendommen totaleksproprieret. Der er efter anlægsmyndighedens opfattelse ingen fare ved at opholde sig på matriklen.

Anlægsmyndigheden har efter kommissionens møde med parterne eftersendt fotodokumentation angående ejendommens murværk mv, resultaterne af udførte vibrationsmålinger på ejendommen, samt en nærmere redegørelse for det beregnede magnetfelt. Det eftersendte materiale er sendt til lodsejerne, som ikke har kommenteret det.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Sagen angår for det første spørgsmålet om, hvorvidt elektrificeringen af jernbanestrækningen ud for lodsejernes ejendom medfører sådanne nærføringsgener, at de krav på erstatning for ejendomsforringelse.

Spørgsmålet herom skal afgøres efter de almindelige naboretlige regler, hvorefter det afgørende er, om generne ved elektrificeringen overstiger, hvad ejeren med rimelighed må påregne som led i den almindelige samfundsudvikling det pågældende sted (den naboretlige tålegrænse). Dette afgøres ved en konkret vurdering af navnlig genernes karakter og omfang, områdets karakter samt ejendommens beliggenhed og karakter.

I og med, at ejendommen i den foreliggende sag også inden elektrificeringen var placeret få meter fra jernbanelinjen, må togstrækningens elektrificering som sådan, med etablering af kørestrømsledninger og -master, efter taksationskommissionens

opfattelse betegnes som et påregneligt naturligt led i samfundsudviklingen. Ved vurderingen af, hvorvidt den naboretlige tålegrænse er overskredet i det konkrete tilfælde, finder taksationskommissionen imidlertid, at der må lægges afgørende vægt på de to kørestrømsmaster, der med hængende betonvægtklodser er placeret på hver sin side af togsporene, og som fanger blikket ved indkørslen til ejendommen. Efter taksationskommissionens opfattelse dominerer masterne på grund af deres placering og voldsomme visuelle tyngde, i meget høj grad indkørslen til ejendommen, udendørsarealerne syd for beboelsesbygningen, samt udsigten mod syd fra beboelsesbygningen. Herved findes den naboretlige tålegrænse at være overskredet. Dette indebærer, at lodsejerne har krav på erstatning for den heraf følgende formindskelse af ejendommens handelsværdi, således at erstatningen herfor omfatter den del af værdiforringelsen, som overstiger tålegrænsen.

Ejendommen blev i maj 2022 solgt for 3,7 mio. kr., svarende til en m^2-pris på 11.897 kr., hvilket svarer til ca. 82% af den gennemsnitlige m^2-pris for række- og parcelhuse i Adresse 2 solgt i 2. kvartal 2022 (baseret på 17 handler). Til sammenligning udgjorde m^2-priserne ved salg i henholdsvis 3. kvartal 2020 og 1. og 2. kvartal 2021 af tre ejendomme på Adresse 3 , der ligger på den modsatte side af jernbanesporene ca. 75%, 87% og 116% af de gennemsnitlige m^2 -priser i Adresse 2 , jf. boligsiden.dk og rkr.statistikbank.dk. Alle tre ejendomme ligger i anden række fra jernbanesporene. Efter taksationskommissionens opfattelse bidrager disse prisoplysninger kun i beskedent omfang til fastsættelse af elektrificeringens betydning for ejendommens handelsværdi.

Under hensyn hertil og til det anførte om kørestrømsmasternes placering og fremtoning finder taksationskommissionen, at overskridelsen af tålegrænsen indebærer en sådan forringelse af ejendommens handelsværdi, at erstatningen for den del af værdiforringelsen, der overstiger tålegrænsen, skønsmæssigt bør fastsættes til 175.000 kr.

Idet der henvises til det, anlægsmyndigheden har anført om magnetfelter, finder taksationskommissionen ikke, at der er grundlag for at lade en mulig sundhedsrisiko som følge af elektrificeringen påvirke fastsættelsen af erstatning for formindsket handelsværdi.

Sagen angår desuden spørgsmålet om anlægsmyndighedens erstatningsansvar for murværksrevner mv.

Efter lodsejernes opfattelse er revnerne mv. forårsaget under udførelsen af arbejdet med etablering af kørestrømsmasten nærmest ejendommen. Dette bestrides af anlægsmyndigheden, der bl.a. har henvist til, at de foretagne vibrationsmålinger viser vibrationer op til 1,73 mm/s, og at almindeligt funderede bygninger skal kunne tåle vibrationer op til ca. 5 mm/s.

Afstanden fra kørestrømsmasten med betonklodser (kontravægt / -lodder) er ca. 11,4 m fra nærmeste hushjørne af beboelsesbygningen (BBR-bygning 1). Der er ca. 9,3 m fra masten til det nærmeste murede bygningshjørne (garage, letbetonvægge, BBR-bygning 6), og ca. 19,1 m til det fjerneste hjørne af muret del af garagen.

Der foreligger ikke oplysninger til belysning af, hvorvidt bygningernes fundering er mangelfuld. Spørgsmålet herom beror efter retspraksis på, om funderingen lever op

til de krav, der gjaldt på opførelsestidspunktet. Beboelsesbygningen er ifølge BBR opført i 1923 (ombygget i 2013) og garagebygningen, der ligger tættere på kørestrømmasten, er ifølge opført i 2012. Set i lyset heraf, og det forholdsvis lave, målte vibrationsniveau, finder taksationskommissionen ikke tilstrækkeligt grundlag for at antage, at forholdene gav anlægsmyndigheden anledning til at undersøge, om bygningerne på grund af svag fundering var særligt udsatte for skade ved mastens etablering.

Under hensyn hertil, og til det forholdsvis lave vibrationsniveau, som fremgår af de foretagne vibrationsmålinger, samt til det af anlægsmyndigheden i øvrigt anførte, finder taksationskommissionen efter en samlet vurdering ikke tilstrækkeligt holdepunkt for at lægge til grund, at de revner mv, som fremgår af lodsejernes fotos, skyldes erstatningspådragende forhold i forbindelse med udførelsen af arbejdet med kørestrømsmastens etablering.

Konklusion

Anlægsmyndigheden skal betale 175.000 kr. til lodsejerne.

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

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer). I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Peter Møgelvang-Hansen

Karl Frandsen

Susanne Nielsen

Erling Rørdam

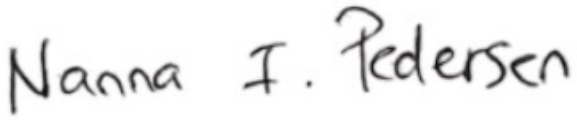
Tina Ortmann

/ Nanna Ingemann Pedersen

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 og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 30. marts 2023



Nanna Ingemann Pedersen
Fuldmægtig, cand.merc.jur.