Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Den 5. september 2019

Sagsnr. TS81101-00098

Lejer: lejer
Lejemål beliggende: adresse1
5260 Odense S
Matr.nr. 1
(Lb.nr.: 948)

mod

Anlægsmyndighed: Odense Letbane P/S

Taksationskommissionens afgørelse

Indledende oplysninger

Sagen vedrører anlægsgener i forbindelse med anlæg af Odense Letbane.

Den 5. september 2019 samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på adresse1, 5260 Odense S. Til stede ved Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jyllands behandling af sagen var formanden advokat Per Nielsen, de af Transportministeren udpegede statslige medlemmer, plejeassistent Carl Erik Jensen og gårdejer Niels Knud Eriksen. Fra den kommunale liste mødte medlemmerne fiskeriforeningsformand Allan Buch og maskintekniker Poul Erik Hansen.

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

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lejer.

Lejer var til stede sammen med repræsentant, advokat Mads Spanggaard Stokholm, FOCUS ADVOKATER P/S.

Anlægsmyndigheden Odense Letbane P/S gav møde ved projektleder Torben Grundfør Richter, landinspektør Jakob Anholm Hansen, COWI A/S og advokat Hanne Mølbeck, Bech Bruun P/S.

Fra miljømyndigheden i Odense Kommune mødte Maj-Britt Vester og Siham Christensen.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Oscar Lica Larsen.

Der fremlagdes anke af den 31. januar 2019, kendelse af den 18. december 2018 og materialesamling udarbejdet af Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland. Parterne oplyste, at der i sagen som den blev forelagt for ekspropriationskommissionen, indgik 12 e-mails med videoer, klager, påbud og indskærpelser vedr. naboretlige gener

fra anlæg af Odense Letbane ud for ejendommen adresse1 . Taksationskommissionen har ikke modtaget materialet fra ekspropriationskommissionen. Materialet blev af parterne eftersendt til taksationskommissionen.

Sagens oplysninger

Matr.nr. 1 udgør en beboelsesejendom indeholdende i alt 80 lejligheder til beboelse og med et samlet grundareal på 30.922 m^2 (efter ekspropriativt indgreb) beliggende ved kommunevejen vej1 , hvorpå anlægsarbejdet til Odense Letbane foregår. Lejers lejemål er beliggende ved indkørslen fra kommunevejen vej2 og ind til matriklens samlede lejemål.

Der foretages ikke et ekspropriativt indgreb på ejendommen. Der er tidligere foretaget ekspropriative indgreb på ejendommen, der henvises herom til forhandlingsprotokollens 19. og 62. hæfte.

Ekspropriationskommissionens protokoltilførsel af den 18. december 2018 af kendelse vedr. lb.nr.: 948

"Kommissionen skal indledningsvis bemærke, at kommissionen i henhold til ekspropriationsproceslovens § 20 og § 21 har hjemmel til at træffe afgørelse om, hvorvidt der kan tilkendes en nabo til et anlæg en erstatning for generne forbundet hermed.

Kommissionen følger den praksis, der følges af domstolene, som medfører, at der skal ydes erstatning for gener ved et anlægs nærhed, hvis ulemperne overstiger, hvad der med rimelighed må påregnes som led i den almindelige samfundsudvikling på trafikområdet. Der kan således alene tilkendes en erstatning, såfremt denne "tålegrænse" er overskredet.

Kommissionen skal hertil bemærke, at kommissionen inddrager sagens faktiske og reelle omstændigheder i ovenstående skøn, herunder støjniveauet, bygningens afstand til anlægget, trafikintensiteten, områdets karakter og ejendommens beliggenhed.

Kommissionen finder, at nærværende sag bærer præg af et kritisabelt sagsforløb, som indeholder en af entreprenøren længere række overtrædelser af den foreliggende tilladelse, hvilket er forhold, som anlægsmyndigheden ikke umiddelbart har formået at bringe til orden. Kommissionen er ikke myndighed for udstedelse og håndtering af påbud for overtrædelse af tilladelser, men har inddraget ovenstående forhold til vurdering af, hvorvidt tålegrænsen findes overskredet. Kommissionen har samtidig noteret sig, at dagligdagen i lejemålet har været præget og belastet af anlægsarbejdernes karakter og de gentagne overskridelser af tilladelse til anlægsarbejde på dette sted.

Kommissionen har på baggrund af sagens oplysninger, parternes indlæg og retspraksis på området truffet afgørelse om, at det omhandlende anlægsarbejde og de dermed forbundne gener overstiger, hvad man som nabo skal tåle som led i den almindelige samfundsudvikling.

Kommissionen finder det dog ikke dokumenteret eller sandsynliggjort, at der i sagen foreligger konkrete tab, som kommissionen har mulighed for at tilkende erstatning på baggrund af. Kommissionen finder endvidere ikke, at generne har en sådan karakter, at der kan udredes en godtgørelse herfor.

Kommissionen har tillagt det vægt, at anlægsmyndigheden og Odense Kommune på forretningen tiltrådte, at entreprenøren i forbindelse med anlægsarbejderne har overskredet udstukne tilladelser og retningslinier.

Kommissionen har endvidere ved sin afgørelse lagt afgørende vægt på det forhold, at der er tale om gener af midlertidig karakter, samt at klager er lejer i ejendommen.

Kommissionen har sluttelig tillagt det vægt, at ejendommen er beliggende i byzone og i et område, som i forvejen er præget af erhverv med tung trafik. Kommissionen skal til dette bemærke, at det følger af retspraksis, at man i bymæssig bebyggelse generelt set må være forberedt på, at der vil kunne foregå omfattende bygge- og anlægsarbejde,

som medfører omlægning eller besværliggørelse af adgangsforhold samt gener i form af støj og anden forurening.

Herefter

b e s t e m m e s:

Der bliver intet erstatningsspørgsmål. Lejer tilkendes 8.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand, jf. ekspropriationsproceslovens § 29."

Besigtigelse og udveksling af parternes påstande og synspunkter

Lejemålet er beliggende på et hjørne. Haven vender mod syd, og syd for haven pågår anlægsaktiviteterne. Ud for ejendommen opføres letbanestation i vej1 , som er en offentlig vej. Lejemålet er et rækkehus på 120 kvm i 2 etager og alene et af soveværelserne på 1. sal er ikke sydvendt. Ejendommen består af 80 rækkehuse opført i 2010 og tilhører lodsejer 1 ApS. Ejeren har opført hegn i 4 fag, der har mindsket indbliksgenerne i lejers have mod syd og øst.

Under besigtigelsen udførtes arbejde med slibning af skinner. Vinden var i syd, 6-8 m/s. Torben Grundfør Richter oplyste, at arbejdet oprindeligt forventedes færdigt i december 2020, men grundet forsinkelser i midtbyen på 8 måneder forventes arbejdet forsinket. Torben Grundfør Richter oplyste desuden, at Odense Letbane P/S påtager sig ansvar for anlægsgener i forbindelse med ledningsarbejder i tilknytning til anlægsprojektet.

Lejers repræsentant gentog påstand og synspunkterne fremsat for ekspropriationskommissionen, idet repræsentanten dog tilføjede, at alene i januar måned 2019 – var der yderligere fire tilfælde, hvor der blev arbejdet ulovligt. Alle tilfælde blev meddelt kommunen.

Anlægsmyndighedens repræsentant har fremsat følgende påstand og synspunkter i indlæg af den 16. august 2019, her gengivet i uddrag:

"Ekspropriationskommissionen afsagde den 18. december 2018 kendelse i ovennævnte sag, og kendelsen er af lejer indbragt for taksationskommissionen, som behandler sagen den 5. september 2019.

Sagen vedrører gener forbundet med anlægget af Odense Letbane (herefter "Letbanen") i forhold til lejer s lejemål i ejendommen matr.nr. 1 , beliggende adresse1 , 5260 Odense SV (herefter "Lejemål").

Idet jeg repræsenterer Odense Letbane P/S (herefter "Odense Letbane" eller "anlægsmyndigheden") i sagen, vil jeg i det følgende redegøre for Odense Letbanes bemærkninger.

Odense Letbane anerkender overordnet, at der har været og vil være gener forbundet med anlægget af Letbanen, og vil overlade det til taksationskommissionen at vurdere, om den naboretlige tålegrænse er overskredet i den konkrete sag.

Praksis på området viser imidlertid at det ikke tilstrækkeligt kun at vurdere, om den naboretlige tålegrænse er overskredet. Det er derfor Odense Letbanes opfattelse, at anlægsmyndigheden alene er erstatningsansvarlig overfor lejer , hvis de øvrige erstatningsretlige betingelser er opfyldt, herunder navnlig kravet om økonomisk tab.

lejer har imidlertid ikke dokumenteret, at hun er blevet påført et økonomisk tab som følge af anlægget af Letbanen, hvorfor Odense Letbane ikke er erstatningsansvarlig, og Odense Letbane er således enig med ekspropriationskommissionen på dette punkt.

…

Kompensation

Lejeren har under både ekspropriationskommissionens behandling af sagen og forud for taksationsforretningen den 5. september 2019 gjort gældende, at Lejeren er berettiget til kompensation for generne, jf. Lejerens brev af 12. august 2019.

Kompensation må betragtes som det samme som godtgørelse, dvs. en ydelse der tilkendes uanset, at der ikke forligger bevis for et konkret økonomisk tab.

I en betænkning afgivet af Justitsministeriets arbejdsgruppe om godtgørelse beskrives sondringen mellem erstatning og godtgørelse således:

> *"Der skelnes i dansk erstatningsret mellem erstatning for økonomisk skade og erstatning for ikke-økonomisk skade – normalt kaldet "godtgørelse".*
>
> *Der kan ikke altid opstilles en klar grænse mellem økonomisk og ikke-økonomisk skade, men som udgangspunkt for afgrænsningen peges ofte på, om skaden efter objektive kriterier kan omsættes til et pengebeløb ("tabet"). Hvis dette er tilfældet, er der tale om en økonomisk skade. Som eksempler herpå kan fra personskadeområdet nævnes udgifter til medicin mv. samt tabt arbejdsfortjeneste og tab af erhvervsevne, der angår et aktuelt, henholdsvis et fremtidigt indtægtstab, som i princippet kan opgøres i kroner og ører.*
>
> *Beror vurderingen af skaden derimod på rent subjektive kriterier som lidelse, tort, ubehag mv., hvor der ikke kan opstilles en objektiv økonomisk målestok, er der tale om en ikke-økonomisk skade. Det kan f.eks. være godtgørelse for svie og smerte, varigt mén eller tort.*
>
> *Selv om der er tale om godtgørelse for ikke-økonomisk skade, kan en godtgørelsesregel indeholde forholdsvis klare og præcise kriterier for, hvornår der ydes godtgørelse og med hvilke beløb. (..)*
>
> *Dansk erstatningsret bygger på det princip, at der som hovedregel kun kan kræves erstatning for økonomisk skade. Udgangspunktet er, at den skadelidte økonomisk skal stilles, som om skaden ikke var sket.*
>
> *Godtgørelse for ikke-økonomisk skade gives derimod alene i særlige tilfælde, hvor der findes at være et særligt behov herfor. Tilkendelse af godtgørelse for ikke-økonomisk skade forudsætter, at der er en særlig hjemmel i loven hertil.*
>
> *Baggrunden for denne begrænsning i adgangen til at erstatte ikke-økonomisk skade er navnlig vanskelighederne ved at opstille objektive kriterier for fastsættelsen af erstatningen. Der er således blevet peget på, at en almindelig regel om, at også ikke-økonomisk skade kan kræves erstattet, vil medføre betydelig retsusikkerhed og risiko for vilkårlighed med hensyn til, hvornår der vil blive tilkendt en sådan erstatning/godtgørelse.* (Understreget her).

I den førnævnte betænkning henvises til professor, dr.jur. A. Vinding Kruse, der anfører:

> *"Både i Danmark og i mange andre lande er det nu om dage hovedreglen, at kun økonomisk skade kan kræves erstattet, medens erstatning for ikke-økonomisk også kaldet ideel skade kun indrømmes i særlige tilfælde. Erstatning for ideel skade betegnes i vor juridiske terminologi ofte som godtgørelse til adskillelse fra økonomisk skadeserstatning.*
>
> *(..) dansk ret bygger på den opfattelse, at godtgørelse for ikke-økonomisk skade forudsætter særlig hjemmel enten direkte i lovgivningen eller i en klar analogi.*

> *De anførte betragtninger kan heller ikke rokke ved det afgørende faktum, at dansk erstatningsret bygger på sondringen* [mellem økonomisk og ikke-økonomisk skade] *(og for den sags skyld også ekspropriationsretten og skadesforsikringsretten), og at ikke-økonomisk skade kun kan forventes erstattet, dersom der findes særlig hjemmel herfor.*

Der skal således foreligge en klar hjemmel, før der kan udbetales kompensation for gener, der ikke vil udløse erstatning efter de almindelige naboretlige regler. En sådan hjemmel findes eksempelvis i nabopakkebekendtgørelsen vedrørende anlægget af Cityringen.

En tilsvarende hjemmel findes ikke for anlægget af Letbanen, hvorfor der ikke er grundlag for at udbetale kompensation til Lejeren."

Miljømyndigheden redegjorde for antallet af indskærpelser meddelt entreprenøren, der anlægger letbanen ud for klagers lejlighed. Det bemærkedes, at der ikke var givet indskærpelser til letbanens entreprenør i forbindelse med de forberedende arbejder fra foråret 2016 til september 2017. Miljømyndigheden kunne ej heller finde dokumentation for at have meddelt sådanne indskærpelser overfor ledningsejere, der har flyttet ledninger i forbindelse med de forberedende arbejder. Miljømyndigheden havde imidlertid givet et antal indskærpelser i forbindelse med entreprenørens udførelse af vejtilpasninger og krydsombygninger i perioden fra september 2017 til december 2018. Siham Christensen oplyste, at der ikke er foretaget støjmålinger. De udførte støjberegninger er fremlagt. Støjkort s. 85-88 i materialesamlingen, udarbejdet af taksationskommissionen, beskriver støj fra færdsel på vej1 før anlæg af Odense Letbane. Maj-Britt Vester oplyste, at miljømyndigheden ikke har indgivet politianmeldelse på grund af entreprenørens overskridelse af påbud og indskærpelser.

Lejeren bemærkede, at denne havde været mest generet under arbejdet med vejtilpasninger og krydsombygninger. I denne periode havde der været en arbejds- og oplagringsplads ud for ejendommen, der foruden støj havde givet indbliksgener. Indbliksgener på baggrund af hvilke lejer havde bedt udlejer opsætte afskærmende hegn. Lejeren oplyste, at hun var hjemmearbejdende i forbindelse med et cancerforløb i 2. etape af anlægsfasen, september 2017-december 2018. Hun bor alene sammen med to børn.

Lejeren oplyste, at den månedlige leje er kr. 9.573 + forbrug, og at hun ikke har søgt lejen nedsat.

Taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Taksationskommissionen bemærker, at den rejste sag vedr. gener i perioden fra 2016 og frem til og med ekspropriationskommissionens afgørelse i december 2018. Senere forhold har lejer mulighed for at begære efterprøvet ved ekspropriationskommissionen, jf. lov om fremgangsmåden vedrørende ekspropriation af fast ejendom, § 20, 1. pkt.

Taksationskommissionen skønner, at tålegrænsen her er defineret ved de restriktioner, Odense Kommune som miljømyndighed pålægger anlægsmyndigheden. Såfremt restriktionerne overskrides, da overskrides hvad Odense Kommune som miljømyndighed mener, at omboende til anlægsaktiviteten skal tåle.

Taksationskommissionen vurderer, at tålegrænsen er overskredet.

Hvor meget og i hvilke perioder den er overskredet og dets betydning for erstatningsfastsættelsen er et skøn, hvori taksationskommissionen lægger vægt på de fremlagte oplysninger om anlægsgenerne og meddelte indskærpelser herom.

Taksationskommissionen lægger til grund, at der i perioden, der er til prøvelse, alene er meddelt indskærpelser i perioden fra september 2017 til december 2018. I denne periode vurderer taksationskommissionen, at tålegrænsen er overskredet. Taksationskommissionen henholder sig til ekspropriationskommissionens beskrivelse af anlægsgenerne i kendelse af den 18. december 2018.

Synspunkt om, at lodsejer skal dokumentere et tab, tager taksationskommissionen ikke til følge. Af ordlyden af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast

ejendom § 20 fremgår alene, at der skal rejses krav. Det påhviler taksationskommissionen efter officialmaksimen at opgøre et tab og fastsætte erstatning herfor.

Desuden bemærker taksationskommissionen, at lejer har udøvet sin tabsbegrænsningspligt ved ikke at leje erstatningsbolig eller foretage andre afværge- eller aflastningsforanstaltninger. Hertil skal bemærkes, at det ikke skal komme lejer til skade, hvis tilfældet er, at lejer ikke har haft råd til at leje erstatningsbolig eller ikke har villet tage risikoen, idet denne ikke havde vished om at få denne udgift godtgjort ved erstatning.

Taksationskommissionen vurderer at lodsejer har lidt et tab. Tabet kan passende opgøres efter principperne i lejeloven og erhvervslejeloven, henholdsvis § 11 og § 18 og dommen U2016.2052Ø. I dommen gives der et forholdsmæssigt afslag på 20% af lejen pr. måned. Dommen omhandler et erhvervslejemål uden rekreative udendørsarealer.

Henset til, at indeværende sag handler om privat bolig, i hvilken lejer opholder sig længere, og hvortil hører udendørs opholdsarealer, vurderer taksationskommissionen at det forholdsmæssige afslag i lejen her bør være mellem 20-25%.

Taksationskommissionen lægger vægt på det oplyste om huslejens størrelse.

Det skønnes, at erstatning for overskridelse af tålegrænsen i perioden fra september 2017 til december 2018, i alt 16 måneder, passende fastsættes til kr. 35.000.

Herefter

b e s t e m m e s

For overskridelse af tålegrænsen i perioden fra september 2017 til december 2018	35.000 kr.
For sagkyndig bistand ved ekspropriationskommissionen	4.000 kr.
For sagkyndig bistand ved taksationskommissionen	8.000 kr.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 20, jf. § 19 og § 29, i lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.

Taksationskommissionens kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens udmåling af erstatning, kan sagen indbringes for domstolen, jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, § 26. Opmærksomheden henledes på, at hvis en sag om erstatning ønskes indbragt, skal sådan indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Per Nielsen

Carl Erik Jensen Niels Knud Eriksen

Poul Erik Hansen Allan Buch

/Oscar Lica Larsen

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 23. oktober 2019

Lotte Broder Jørgensen

Kontorfunktionær

Lotte Broder Jørgensen

Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Den 5. september 2019

Sagsnr. TS81101-00098

Lejer: lejer
Lejemål beliggende: adresse1
5260 Odense S
Matr.nr. 1
(Lb.nr.: 948)

mod

Anlægsmyndighed: Odense Letbane P/S

Berigtigelse af kendelse af den 5. september 2019

Kendelsen berigtiges, idet lejeren i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved ekspropriationskommissionen rettelig er tilkendt og af taksationskommissionen tilkendes 8.000 kr.

Per Nielsen

Carl Erik Jensen

Niels Knud Eriksen

Poul Erik Hansen

Allan Buch

/Oscar Lica Larsen

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 6. november 2019

Lotte Broder Jørgensen

Kontorfunktionær

Lotte Broder Jørgensen