Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 8. december 2020

Sagsnr. TS81001-00266

Ejer: Lodsejer

matr.nr. 1 Ll. Egebjerg By, Vig

Beliggende: Adresse 1

4560 Vig

(Lb.nr.: 25)

mod

Anlægsmyndigheden: Vejdirektoratet

Taksationskommissionen stadfæster Ekspropriationskommissionens afgørelse.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt ejeren er berettiget til erstatning efter naboretlige regler som følge af nærføringsgener fra omfartsvejen .

Tirsdag den 8. december 2020, kl. 12:20 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på Adresse 1 , 4560 Vig. Til stede ved Taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor emeritus Peter Møgelvang-Hansen, og de for denne sag udtagne medlemmer: administrator Frank S. Jørgensen, gårdejer Karl Frandsen, vurderingsinspektør Preben Thorvig og landinspektør Erling Rørdam.

Som bistand for Taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Dorte Ellegaard.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. af ejeren Lodsejer .

Lodsejer og dennes ægtefælle Person 1 var til stede sammen med deres rådgiver, Finn Hallberg.

Anlægsmyndigheden Vejdirektoratet gav møde ved landinspektør Michael Larsen.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i landzone. Ved ekspropriationsforretningen den 17. august 2016 (forhandlingsprotokollens 3. hæfte, side 15) foretoges ekspropriation på ejendommen i henhold til Fortegnelse nr. 2. omfartsvejen . Ved ekspropriationsforretningen ekspropprieredes bl.a. et areal på 680 m^2. Der er blevet udbetalt en erstatning i alt på 20.400 kr.

Nærværende sag vedrører spørgsmålet om erstatningsfastsættelse for nærføringsgener fra omfartsvejen . Ekspropriationskommissionen har den 27. juni 2019 afholdt møde om sagen. Ved brev af 5. juli 2019 har kommissariatet fremsendt erstatningsforlag til ejeren på 50.000 kr. for ejendomsforringelse som følge af nærheden til omfartsvejen . Ejeren har afvist erstatningsforslaget.

I forbindelse med anlæg af omfartsvejen blev der etableret en rundkørsel samt jordvold tæt på ejendommen. Boligbygningen på ejendommen er beliggende ca. 15 meter øst for vej 1 og ca. 120 meter nord for vej 2 , som er fortsættelsen af omfartsvejen .

Taksationskommissionen besigtigede ejendommen, hvorefter parterne havde mulighed for at fremføre deres synspunkter mundtligt for kommissionen. Vejdirektoratet præsenterede projektet og fremviste støjudbredelsen på kort i området før- og efter projektets gennemførelse. Anlægsmyndigheden fremviste ligeledes billeder af området før- og efter anlæggelse af omfartsvejen. Fra boligens stue viste ejerens ægtefælle, hvordan lysindfaldet fra bilerne påvirker boligen.

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

- Ekspropriationsplan af 13. juni 2016
- Arealfortegnelse nr. 2 – lb.nr. 25
- E-mail af 16. august 2016 fra ejerens advokat
- Udskrift af forhandlingsprotokollens 3. hæfte af 17. og 18. august 2016 - ekspropriationsforretning
- Ejerens indsigelse af 7. oktober 2018
- Støjrapport af 25. marts 2019, inkl. to støjkort
- Udskrift af forhandlingsprotokollens 10. hæfte af 27. juni 2019 – besigtigelse og forhandling
- Ejerens indlæg af 27. juni 2019
- Erstatningsforslag af 5. juli 2019
- Ejerens e-mail af 15. juli 2019 vedr. indbringelse for Taksationskommissionen
- Udskrift af forhandlingsprotokollens 12. hæfte af 2. september 2019 – kendelse
- Ejerens klage af 19. september 2019
- Ejerens indlæg af 13. november 2020
- Billeder samt udskrift fra OIS udleveret af Vejdirektoratet på forretningsdagen

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 2. september 2019

"Sagen vedrører spørgsmålet, om ejeren er berettiget til erstatning efter naboretlige regler for ejendomsværdiforringelse som følge af nærføringsgener fra omfartsvejen .

Efter praksis har ejeren krav på erstatning, hvis ulemperne fra vejanlægget 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 på grundlag af bl.a. støjniveau, bygningernes afstand til vejanlægget, trafikintensiteten, områdets karakter samt ejendommens beliggenhed og karakter. I det omfang ulemperne overstiger tålegrænsen, skal der ydes erstatning for tabet herved.

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.

Kommissionen finder at måtte lægge til grund, at de af Vejdirektoratet fremlagte støjberegninger er foretaget i overensstemmelse med gældende regler og praksis. Kommissionen skal i den forbindelse henvise til, at Højesteret i sagen U 2005.155 IH har afsagt dom, hvorefter bedømmelsen af støjgener skal ske ved anvendelse af Nord2000 modellen, der beregner den gennemsnitlige støjbelastning.

Det højeste facadestøjniveau på den nordvestlige facade mod omfartsvejen er før anlægget af omfartsvejen beregnet til L_{den} 61 dB i stueplan og L_{den} 66 dB på 1. sal. Efter anlægget af omfartsvejen er facadestøjniveauet på den vestlige facade beregnet til L_{den} 64 dB i stueplan og L_{den} 66 på 1. sal.

Ejendommen er således støjpåvirket med op til L_{den} 66 dB både i før situationen uden omfartsvejen og med etablering af omfartsvejen , og er højere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejstøj ved boliger på L_{den} 58 dB.

Kommissionen kunne ved sin besigtigelse af ejendommen konstatere, at den væsentligste støjbelastning af ejendommen både før og efter anlæg af omfartsvejen kommer fra trafikken på vej 1 . Kommissionen konstaterede endvidere, at anlægget af den nye rundkørsel ved omfartsvejens tilslutning til vej 1 har betydet et ændret trafikmønster, som bl.a. medfører, at bilisterne accelererer og bremser lige ud for ejendommen.

Med hensyn til lysgener har ejeren anført, at der forekommer stor genepåvirkning af lyskegler fra biler, der kommer fra omfartsvejen og vej 2 , og kører rundt i rundkørslen. Ejeren har anført, at lyset fra bilerne går lige ind i daglig- og spisestuen, og er specielt generende i efterårs- og vinterperioden.

Kommissionen skal hertil bemærke, at ejeren ved ekspropriationsforretningen i 2016 fik tilkendt et beløb på 7.500 kr. for tab af beplantning i ejendommens sydvestlige hjørne mod den nye rundkørsel. Det er kommissionens opfattelse, at en anvendelse af erstatningen til genplantning kunne begrænse lysgenerne fra rundkørslen.

Kommissionen finder ikke, at generne fra trafikken på omfartsvejen i sig selv overstiger, hvad man må tåle på et sted som dette, men kommissionen anerkender, at anlægget af den nye rundkørsel ved omfartsvejens tilslutning til vej 1 har betydet et ændret trafikmønster omkring ejendommen, som har medført en øget og mere generende støjpåvirkning end tidligere, hvor trafikken passerede jævnt forbi ejendommen. På den baggrund finder kommissionen efter en samlet vurdering, at

nærhedsgenerne fra vejanlægget overstiger den naboretlige tålegrænse, om end kommissionen anser overskridelsen for at være beskeden.

Det følger af praksis, at man i en situation som den foreliggende, hvor den naboretlige tålegrænse overskrides, alene har krav på erstatning for den del af værdiforringelsen, som kan henføres til overskridelsen af tålegrænsen.

Da kommissionen anser overskridelsen af tålegrænsen for at være beskeden, har kommissionen skønsmæssigt fastsat erstatningen for nærhedsgenerne fra vejanlægget til 50.000 kr.

Sagen afgøres herefter således:

For ejendomsforringelse som følge af
nærhed til omfartsvejen : ..... 50.000 kr.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17, jf. § 21 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer).

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Ejeren har nedlagt påstand om, at erstatningen bør forhøjes.

Til støtte herfor har ejeren ved Taksationskommissionens behandling indsendt begrundet klage af 19. september 2019 samt indlæg af 13. november 2020, som i deres helhed er enslydende.

Af indlæg af 13. november 2020 fremgår:

"Vores begrundelse for indsigelse og efterprøvning er:

Som den nærmeste nabo til vejanlægget vej 2 / omfartsvejen samt tilhørende rundkørsel har vi fået en væsentligt øget belastning af støj, lysindfald samt luftforurening fra det etablerede anlæg.

Vi har nu 3 års erfaring med de ændrede forhold og dermed også en klar indsigt i de nærhedsgener det har medført os i dagligdagen. Vi mener forsat, at den tilbudte erstatning på 50.000 kr. ikke står mål med de opståede gener vi har fået tillagt vores liv, som vi anser langt ud over tålegrænsen.

***Støj og Trafikmønsteret:** trafikstøjen har fået en helt anden karakter, nu kommer biler, lastbiler samt motorcykler forbi os med rimmelig høj fart og bremser op/gearer ned lige foran vores ejendom. Tidligere kørte de med jævn fart. Dette gør en mærkant forskel på støjniveauet, der er foran vores ejendom. Vores lejer der bor på 1. sal tættest på vejen har også øget gener af denne ændring.*

Vi har kontor samt soveværelse også på 1. sal hvilket er blevet en belastning både i dag- og nattetimerne. Natten igennem, køres der med høj fart og store nedbremsninger og accelerationer. Støjen forstærkes når vejen er våd samt vinden er i vest.

Vi oplever det som meget forværret i forhold til tidligere vejføring og langt ud over tålegrænsen. Hele sommerperioden er vi nu generet af 4 hjulet ATV crossmaskiner der fra vej 2 fræser rundt i rundkørslen samt ud af omfartsvejen . Dette var ikke muligt tidligere og derfor ikke et problem.

Se hæfte fra Vejdirektoratet "Støj fra vejtrafik" 2010 rapport 370 side 24 *der siger at "ujævn kørsel støjer også mere. Mange accelerationer og opbremsninger giver mere støj end jævn kørsel"*

"Men kraftige accelerationer og ulovlige udstødningssystemer kan støje væsentligt mere end normal kørsel og være til stor gene for vejens naboer…"

Det er bevist, at der er følgesygedomme ved meget støj og forurening fra trafik i dagligdagen.

Se hæfte fra Vejdirektoratet "Støj fra vejtrafik" 2010 rapport 370 side 10. *Stress, forhøjet blodtryk, forringet livskvalitet, søvnforstyrrelser mm.*

Lys: *lysindfald især fra* omfartsvejen *generer os både i vores stue samt i vores spisestue hvor der kommer et genskær. Vores 1. sal er også berørt når billygter lyser ind og generer om aftenen og natten. Det er noget der er kommet til og en del af nærføringsgenerne, og ud over tålegrænsen.*

Den etablerede jordvold ved rundkørslen hindre ikke lyset i at ramme os, derfor har vi plantet 3 rækker buske/træer, der med tiden måske kan tage lidt af lyset. Vi vil henstille til at jordvolden udbygges i højden så lys fra bilerne i rundkørslen ikke genere os så meget. I dag er biler/lastbiler højere end tidligere – og det øgede antal biler gør en stor forskel for os.

Luft: *Vi mærker lugtgener mere end nogen sinde, måske at det skyldes det ændrede trafikmønster som tidligere beskrevet.*

Nye observationer fra 2020: *Trafikken er gennem de sidste måneder øget fra* omfartsvejen *, måske fordi der nu er 80 km hastighedsgrænse mod 60 km oprindeligt. Så det er åbenbart lykkedes kommunen at flytte trafik fra* vej 3 *. Det medvirker at vi får mere kørsel i rundkørslen og lys og støj hos os.*

Værdiforringelse: *Vores opfattelse er at ejendommen er faldet i salgsværdi, hvilket selvfølgelig bekymre os, da vi inden for en kortere årrække har planer om at sælge. Tidligere var der en markvej overfor vores ejendom, som vores børn benyttede til skole, denne mulighed er der ikke længere. Det gør at børn skal følges i skole og fritidstilbud, da strækningen ikke er tilladt for cyklister.*

Generelt *er det problematisk at komme ud på vejen fra vores ejendom. Vores ladvogn med stor trailer med minigraver på, kræver mere tid for at få den ud på vejen og op i fart. Man kan ikke i god tid se, om der kommer biler ud fra rundkørslen. Så tit opstår der uheldige og farlige situationer med biler/motorcykler helt op bag i traileren. Tidligere var der en lang god udsigt og ingen problemer.*

De 7500 kr. vi tidligere har fået i kompensation, er ikke givet for øget lysindfald. *Dette beløb blev givet for nogle meget gamle høje træer der skulle fældes i forbindelse med etablering og ekspropriering af vejanlægget. Vi har haft udgifter til plantning af en række træer for at skærme for jordvold samt lys. HedeDanmark har etableret hegnet. Prisen er 34.375 kr samt efterplantning på 1057,50 kr. i alt 35.432,50 kr.*

Alt taget i betragtning mener vi, at en højere kompensation vil være rimmelig for de nævnte nærhedsgener, som ikke opfattes af os som værende inden for tålegrænsen. Vi er ikke enige med kommissionen i, at overskridelserne er af beskedent omfang. Vi skal leve med vejanlægget og de øgedegener fremover, som i værste fald har negativ betydning for vores helbred og trivsel. Hertil kommer den forringede salgspris. Vi ved jo alle godt at beliggenhed betyder meget, herunder støj fra trafik mm."

Til den mundtlige forhandling gengav ejeren og dennes ægtefælle indholdet af deres fremsendte indlæg. Herudover understregede ejeren, at trafikken på især vej 2 er steget markant. Det bemærkedes, at kommunen i år har ændret hastighedsgrænsen således, at der nu må køres 80 km/t på strækningen i stedet for 60 km/t. Dette medfører, at de udarbejdede støjberegninger for ejendommen ikke længere er retvisende.

Ejers ægtefælle bemærkede, at der er meget trafik til sommerhusområderne lige nu, hvilket giver ekstra støj. Blade på træerne afhjælper ikke støjen fra vejen.

Ejeren fremførte, at modpartens påstand om manglende lovliggørelse af boligen ud mod vejen ikke er relevant, da boligen er udlejet. Lejeren får boligydelse, og der betales ekstra renovationsafgift mm. Det er desuden ikke usædvanligt, at BBR ikke stemmer overens med de faktiske forhold. Ejeren anførte, at det ikke vil være problematisk at få boligen godkendt til beboelse pga. støj.

Anlægsmyndigheden har til oplysning af sagen henvist til støjrapport af 25. marts 2019 udarbejdet af Rambøll. Rapporten viser støjforholdene på ejendommen før og efter anlægget af omfartsvejen .

Det fremgår af rapporten, at ejendommen består af en fritliggende landejendom med udnyttet tagetage, flere lader og udhuse samt drivhus. Boligbygningen på ejendommen er beliggende ca. 15 meter øst for vej 1 og 120 meter nord for vej 2 , som er fortsættelsen af omfartsvejen . Ejendommen er beliggende i åbent land. Vejstøjen er opgjort som facadestøjniveauer på boligfacaderne.

Beregningerne i rapporten er gennemført ved anvendelse af beregningsmetoden NORD2000, som er en fælles nordisk metode for beregning af støj fra bl.a. veje og jernbaner. Beregningerne viser, at boligens mest støjbelastede facade er orienteret mod vej 1 . Mod nord er der refleksioner fra de tæt ved liggende bygninger og mod syd er ejendommen påvirket af vej 2 .

Det højeste facadestøjniveau er før anlægget af omfartsvejen beregnet til L_{den} 61 dB i stueplan og L_{den} 66 dB på 1. sal. Efter anlægget af omfartsvejen er facadestøjniveauet på den vestlige facade beregnet til L_{den} 64 dB i stueplan og L_{den} 66 dB på 1. sal.

Det konkluderes på denne baggrund, at ejendommen er støjpåvirket med op til L_{den} 66 dB med omfartsvejen . I før situationen uden omfartsvejen er den højeste støjpåvirkning på facaden ligeledes L_{den} 66 dB. Støjniveauet på mindst en af ejendommens boligfacader og udendørs opholdsarealer er både før og efter anlæg af omfartsvejen højere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejstøj ved boliger.

Til den mundtlige forhandling bemærkede Vejdirektoratet, at de 7.500 kr., der er givet for mistet beplantning, erstatter det, der er fældet. Det er sagen uvedkommende, at ejer vælger at genplante noget, der er mere bekosteligt.

Vejdirektoratet anførte, at Ekspropriationskommissionen fejlagtigt har lagt vægt på bygninger ved ejendommens nordvestlige facade i støjrapporten, idet der her ikke er nogen lovlig bolig. En lovlig bolig forudsætter landzonetilladelse mm. Vejdirektoratet har gentagne gange opfordret ejeren til at få disse forhold bragt i orden, men det har ejeren ikke efterlevet. Der er således kun én lovlig bolig på ejendommen. Under udarbejdelse af støjrapporten burde man have opdaget, at der udelukkende skulle være målt ved den lovlige bolig. Det bemærkedes, at det ikke er sandsynligt, at man kan få den ulovlige bolig godkendt til beboelse, da støjen er for høj. Der er derfor ikke relevant at anvende de beregninger, der er foretaget ved den ulovlige bolig.

Vejdirektoratet bemærkede, at vejen altid har været trafikeret, og at støjrapporten viser, at der for så vidt angår den lovlige bolig kun er sket en stigning fra 58 dB til 60 dB, hvilket efter fast praksis erstattes med 10-15.000 kr. Ekspropriationskommissionen har i denne sag fastsat erstatningen til 50.000 kr., hvilket ifølge Vejdirektoratet ligger i den høje ende.

Ændringen af fartgrænsen er efter Vejdirektoratets opfattelse et kommunalt anliggende, som er nærværende sag uvedkommende. Vejdirektoratet medgav i denne sammenhæng, at støjrapporten ikke længere er retvisende, idet den ikke tager højde for kommunens ændring af fartgrænsen.

Taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Taksationskommissionen er af de grunde, der er anført af Ekspropriationskommissionen enig i, at nærhedsgenerne ved vejanlægget ud fra en samlet vurdering overstiger den naboretlige tålegrænse, og at erstatningen herfor bør fastsættes til 50.000 kr.

Idet de foretagne facadestøjmålinger viser en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj ved såvel facaden i forhuset direkte ud til vej 1 som den øvrige boligfacade, har Taksationskommissionen ikke fundet det nødvendigt at tage stilling til, hvorvidt der som anført af Vejdirektoratet på grund af forhusets manglende godkendelse til boligformål bør ses bort fra målingerne ved facaden i forhuset direkte ud til vej 1 .

Taksationskommissionen kan også tiltræde det, der i øvrigt er anført af Ekspropriationskommissionen, og stadfæster herefter Ekspropriationskommissionens kendelse.

Vejdirektoratet betaler til ejeren 3.500 kr. som godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand under sagens behandling for Taksationskommissionen, jf. ekspropriationsproceslovens § 29.

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

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

Peter Møgelvang-Hansen

Frank S. Jørgensen Karl Frandsen

Preben Thorvig Erling Rørdam

/Juridisk sekretær, Line Lage, cand.merc.jur.

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 29. januar 2021



Tina S. Pedersen, kontorfuldmægtig