Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 18. marts 2021

Sagsnr. TS81001-00285

Beboer Beboer

Beliggende: Adresse 1

2500 Valby

Lb.nr.: Nel-023/Br057

mod

Anlægsmyndigheden Metroselskabet I/S

Taksationskommissionen stadfæster Ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen omhandler naboretlige gener i forbindelse med metroarbejdspladserne ved Adresse 2 og ved Adresse 3 .

Torsdag den 18. marts 2021 kl. 08.30 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adressen Adresse 1 ., 2500 Valby

Til stede ved Taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor emeritus Peter Møgelvang-Hansen, og de til denne sag udtagne medlemmer, landinspektør Erling Rørdam, vurderingsinspektør Preben Thorvig, administrator Frank S. Jørgensen og gårdejer Karl Frandsen.

Som bistand for Taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Søren Kjerside Hansen

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. af beboer Beboer

var til stede med sin ægtefælle Person 1

Anlægsmyndigheden Metroselskabet I/S gav møde ved landinspektør Stinne Katrine Larsen og landinspektør Maria Skov Engquist

Kommissionen besigtigede lejligheden og anlægsmyndigheden fremlagde relevante oplysninger om projektet for de tilstedeværende. Sagens parter havde efterfølgende mulighed for at fremkomme med deres synspunkter.

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

Sagens oplysninger

I forbindelse med anlægget af metro til Sydhavnen anlægger Metroselskabet en underjordisk metrostation ved Adresse 2 med tilhørende underjordisk omstigningsområde og ved Adresse 3 anlægger Metroselskabet et sporskiftekammer. Begge metroarbejdspladser er beliggende inden for 78-90 meter fra lejligheden, og begge steder har der været forberedende arbejder i form af lednings- og trafikomlægninger i 2017 og 2018. Ved Adresse 2 har der, i 2018, været perioder med støjende arbejder i udvidet arbejdstid i forbindelse med omlægning af Ringbanen og etablering af en transfertunnel under Køge Bugt-banen. Ved Adresse 3 har der været, og er der udvidet arbejdstid i forbindelse med udgravning.

Der er i sagen bl.a. fremsat følgende materiale

- Mail af 16. marts 2020 fra Beboer samt kvitteringsskrivelse af 16. marts 2020 fra Kommissariatet
- Udskrift af Forhandlingsprotokollens 52. hæfte af 30. januar 2020 – kendelse
- Mail af 30. december 2019: fra Beboer - Belastet af metrobyggeriet ved Adresse 2 Station
- Mail af 11. januar 2020: Beboer - Belastende svejselys fra Adresse 3 .
- Mail af 23. januar 2020: fra Metroselskabet – høringssvar fra Metroselskabet I/S med 3 stk. kortbilag
- Mail af 26. januar 2020: fra Beboer til Kommissariatet – vedr. svar fra Metroselskabet
- Mail af 29. januar 2020: Bemærkninger fra Metroselskabet med 1 stk. kortbilag
- Mail af 29. januar 2020: Svar fra Beboer vedr. Metroselskabets bemærkninger
- Mail 4. februar 2020: Metroselskabets bemærkninger vedr. klagen 30. december 2019 samt Kommissariatets forespørgsel til Metroselskabet af 30. januar 2020
- Mail af 24. april 2020: fra Beboer vedr. ekspeditionstid og lastbilkørsel
- Mail af 12. maj 2020: Korrespondance mellem Taksationssekretariatet og Metroselskabet
- Mail af 9. juni 2020: Taksationssekretariatets svar til Beboer
- Mail af 12. juni 2020: Kommissariatet videresender Beboer s mail af 11. juni 2020 vedr. svejselys
- Mail af 22. juni 2020 og tidligere: Korrespondance mellem Kommissariatet og Beboer

- Mail af 3. juli 2020: Kommissariatet videresender Københavns Kommunes svarskrivelse
- 3 videooptagelse fra beboeren, der viser svejselys.
- 1 videooptagelse fra beboeren, der viser belysning på og omkring byggepladserne

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 30. januar 2020

" (…) Kommissionen skal indledningsvis bemærke, at det ved Nabopakkebekendtgørelsen (bekg. Nr. 768 af 25. juni 2014 med senere ændringer) er lovfæstet, at det er den beregnede støj om aftenen og natten ved boligens facade, hvor (mindst) et vindue er berørt, der er afgørende for, om der kan udbetales kompensation.

Det fremgår af sagen, at beboeren i tidligere anlægsfaser har modtaget en samlet kompensation på 43.500 kr. I de omhandlende faser af anlægsarbejderne på henholdsvis Adresse 2 *og* Adresse 3 *er lejligheden ikke omfattet af Nabopakkebekendtgørelsen, der som ovenfor nævnt regulerer beboernes ret til kompensation m.v. for de gener, der følger af arbejdet på metroarbejdspladsen om aftenen og om natten. For at være omfattet af bekendtgørelsens regler, skal husstandens boligfacade berøres af et tilladt støjniveau jf. beregnede støjkort over 60 dB(A) om aftenen og/eller over 55 dB(A) om natten. Støjkortene for arbejdspladsen ved* Adresse 2 *viser, at den omhandlede lejlighed i fase 2.1 er beliggende i zonen 55 dB(A) – 60 dB(A) om dagen (gul zone på støjkortet). Der foregår i denne fase ikke støjende arbejder om aftenen og natten. Husstanden er derfor ikke berettiget til kompensation jf. Nabopakkebekendtgørelsen. Metroselskabet oplyser, at såfremt entreprenøren vælger at udføre den kommende fase 3.1 i døgnarbejde, forventes det, at husstanden (på ny) vil modtage kompensation. Støjkortene for arbejdspladsen ved* Adresse 3 *viser, at den omhandlede lejlighed i faserne 2.1 og 2.2. er beliggende i zonen mindre end eller lig med 55 dB(A) om aftenen og natten (grøn zone). Husstanden er således ikke berettiget til kompensation, jf. Nabopakkebekendtgørelsens bilag 1.*

Støjberegningerne ved lejlighedens facade fremgår af de støjberegningskort (VVM-kort), som Transport- og Boligministeriet har udarbejdet i tilknytning til bl.a. Nabopakkebekendtgørelsen.

Såfremt støjmålingerne ved arbejdspladsen efterfølgende mod forventning måtte registrere et højere støjniveau end vist på det aktuelle støjeberegningskort, er det op til tilsynsmyndigheden (her Københavns Kommune) at påbyde Metroselskabet at reducere støjen. Alternativt må Transport- og Boligministeriet fastsætte nye støjgrænser med et højere maksimumsniveau, hvorefter der så må udarbejdes et nyt støjkort, hvor støjgrænserne tilsvarende udstrækkes. Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at betvivle støjberegningskortenes udvisende.

Kommissionen har ikke bemærkninger til det af Metroselskabet oplyste vedrørende foretagne støjmålinger. At der har været problemer med lagring af data i en kortere periode betyder ikke i sig selv, at der skal udbetales kompensation.

Efter kommissionens opfattelse er kompensationsniveauet fastsat så højt, at der i et vist omfang også kompenseres for afvigelser fra det maksimalt tilladte støjniveau. Det forhold, at der kan forekomme enkeltstående overskridelse af det maksimalt tilladte støjniveau betyder heller ikke, at der skal udbetales økonomisk kompensation i større omfang end forudsat i henhold til Nabopakkebekendtgørelsen.

Endvidere skal det bemærkes, at de i Byggepladsbekendtgørelsens Bilag 3 (bekg. nr. 1804 af 21. december 2018) nævnte arbejder er undtaget fra de tilladte maksimalstøjgrænser, og udløser derfor ikke en økonomisk kompensation. Dette følger af bestemmelserne i Byggepladsbekendtgørelsen § 7, stk. 1 samt Nabo- pakkebekendtgørelsens § 4. De omhandlede arbejder med etablering af jordankre fra 18. – 20. november 2019 er således undtaget fra de i Byggepladsbekendtgørelsen tilladte maksimalstøjgrænserne og udløser ikke kompensation. Der henvises specifik til bilag 3, punkt A, (s. 47).

Det følger af Nabopakkebekendtgørelsens § 17, at hvis en husstand i mindst tre på hinanden følgende måneder er berettiget til en maksimal kompensation (100 pct.) ønsker at flytte til en midlertidig bolig (erstatningsbolig) i denne periode, afholder Metroselskabet ud over kompensationen en række udgifter, som er opregnet i § 17, stk.1.

Allerede fordi beboeren ikke er berettiget til maksimal kompensation ses der ikke at være hjemmel i Nabopakkebekendtgørelsen til at tilkende flytteudgifter, jf. § 17, og § 22, § 24, stk. 2 modsætningsvis.

Anmodningen om økonomisk kompensation / dækning af flytteudgifter må herefter vurderes som et krav på erstatning ud fra almindelige naboretlige principper.

Kommissionen skal bemærke, at når der er vedtaget lovregler som anført, hvor lovgiver har sat klare rammer for, hvem der er berettiget til kompensation, har det formodningen imod sig, at beboere herudover kan være berettiget til erstatning. Endvidere skal det bemærkes, at Nabopakkebekendtgørelsen tager udgangspunkt i den maksimalt tilladte støj (worst case) og ikke i den faktiske støj, som kommissionen har taget udgangspunkt i ved fastsættelsen af retningslinjerne for udvidet arbejdstid før 1. juli 2014 (der fremgår af forhandlingsprotokollens 136. hæfte, suppleret af 149. hæfte). Herved er en større kreds af beboere blevet omfattet af kompensationsordningen.

Kommissionen skal desuden bemærke, at man som beboer i et centralt byområde må være forberedt på at tåle betydelige naboretlige gener fra støjende bygge- og anlægsarbejder.

Udgangspunktet er herefter, at der ikke ydes erstatning for naboretlige gener for det arbejde, der foregår på metroarbejdspladserne i dagtimerne, jf. Ekspropriationskommissionens afgørelse i en række sager. Der kan dog være mulighed for erstatning, hvis der foreligger helt særlige forhold, herunder hvis lejligheden ligger med en så betydelig nærhed til metrobyggepladsen, at der end ikke er plads til opsætning af arbejdshegn eller afskærmning.

Kommissionen konstaterede, at lejligheden ligger stort set midt mellem metroarbejdspladsen ved Adresse 3 *og metroarbejdspladsen ved* Adresse 2 *. I den forbindelse har kommissionen noteret sig, at problemerne med svejselyset nu er ophørt, og at Metroselskabet vil sikre, at eventuel yderligere svejsning vil blive tilrettelagt således, at lyset ikke generer naboerne.*

Kommissionen finder efter en samlet vurdering ikke, at lejligheden med en afstand på henholdsvis ca. 78 m og ca. 90 m til metroarbejdspladserne v/ Adresse 3 *og* Adresse 2 *er beliggende så tæt på anlægsarbejderne, at der er tale om helt særlige forhold, og der ses heller ikke at foreligge andre forhold i sagen, som medfører, at den naboretlige tålegrænse er overskredet. Kommissionen lægger i den forbindelse vægt på, at der er tale om arbejder af begrænset varighed i et område, der både er centralt beliggende og med eksisterende station og jernbane i drift, samt hvor der er planlagt større byudvikling. For at erstatning til afværgeforanstaltninger (her fraflytning) kan komme på tale efter den almindelige naboret, skal der efter kommissionens opfattelse foreligge helt særlige og uforudsete forhold, som nødvendiggør etablering af afværgeforanstaltninger i den konkrete sag. Der skal endvidere som udgangspunkt foreligge et økonomisk tab.*

Kommissionen må herefter afvise beboerens krav om erstatning, herunder økonomisk hjælp til flytning m.v.

Der er i forbindelse med anlæg af Cityringen er skabt en praksis for, at beboere, der er ramt af sygdom, og hvor det er godtgjort, at generne fra metroarbejderne forværrer sygdommen, eller hvor heling / restitution forhindres eller forlænges, kan tilbydes aflastningsmuligheder – og i helt særlige og alvorlige tilfælde eventuel genhusning, selvom generne – herunder støjen – ikke har haft et sådant niveau, at den naboretlige tålegrænse objektiv set kan anses for overskredet.

Det bemærkes i den forbindelse, at der ikke er fremlagt lægerklæring i sagen. Det bemærkes endvidere, at der ses at være god afstand til såvel arbejdspladsen ved Adresse 3 *som arbejdspladsen ved* Adresse 2 *.*

Der er endvidere skabt en vis praksis for, at der kan tilbydes aflastning / afhjælpning ved tilbud om at kunne benytte hotelværelse eller kontorhotel i andre særlige situationer.

Kommissionen finder under henvisning til, at beboeren ofte arbejder hjemme, sammenholdt med lejlighedens beliggenhed, herunder at den ligger midt mellem to metroarbejdspladser, og karakteren af metroarbejderne, at der skal tilbydes beboeren mulighed for at benytte kontorfaciliteter på Scandic Sydhavnen, hvor der efter det af Metroselskabet oplyste er mulighed for at benytte lounge eller værelser til at arbejde eller afholde møder. Beboeren kan rette henvendelse til Metroselskabet herom for at aftale nærmere.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 34 i Nabopakkebekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 768 af 25. juni 2014 med senere ændringer) og § 17, jf. § 20 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (lovbkg. nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer).”

Parternes påstande og synspunkter

Beboeren har fremsat påstand om kompensation for gener fra bl.a. svejselys samt godtgørelse til dækning af flytteudgifter.

Til støtte for den nedlagte påstand gør beboeren følgende gældende:

Beboeren har fremført, at hun ønsker kompensation for mandag d. 6. januar 2020, hvor det ikke var muligt at arbejde hjemme pga. gener fra svejselys. Beboeren måtte stoppe sit arbejde, og benytte de resterende dage i ugen på at indhente det tabte arbejde.

Herudover anfører beboeren, at det er problematisk, at metroarbejdet er langvarigt og at generne nu allerede har stået på i 2,5 år og vil fortsætte til 2024. Desuden, at de sidste 2 somre har været utålelige, og at det har belastet hendes helbred. Beboeren anfører desuden, at hun frygter, at metroarbejderne i fase 3.1 kommer til at foregå i døgndrift i op til 19 måneder.

Beboeren ønsker en kompensation, der kan være med til at dække omkostningerne til at flytte i en midlertidig bolig, men at de 3500 kr. som hun har modtaget i perioder med døgnarbejde ikke rækker til dette.

Beboeren anfører desuden, at hotelaflastning ikke er en mulighed idet hun finder det belastende at skulle transportere sig mellem hotel og sit hjem, at det vil øge hendes risiko for Privat og at der vil være omkostninger forbundet med transport. Beboeren finder det heller ikke sikkert, at der er den fornødne arbejdsro på hotellet. Privat , samt at hendes arbejdsmæssige internetopkobling kræver en fast kabelforbindelse.

Privat Og at hun er bekymret for, at generne fra metroarbejderne kan føre til, at tilstanden vender tilbage. Privat , hvilket forstærker hendes bekymring.

Beboeren henviser til, at der foreligger undersøgelser, som viser, at støj kan føre til Privat Desuden henviser beboeren til, Privat

Beboeren henviser til Nabobekendtgørelsen § 18 og anfører, at det heri er nævnt, at det skal tillægges vægt, hvis beboerens bopæl alene indeholder værelser, der vender mod byggepladsen, hvilket er tilfældet for netop hendes bolig. Ligeledes henviser beboeren til stk. 2 i samme bekendtgørelse, hvoraf det fremgår, at der kan ske forhøjelse af kompensationen med henblik på at flytte husstanden til en anden bolig samt få dækket udgifter hertil.

Beboeren anfører, at Metroselskabet har bedt om en lægeerklæring, selv om hun ikke for nuværende er syg, men finder at være i risiko for at blive det, og at hun gerne fremskaffer en sådan, såfremt Metroselskabet betaler for erklæringen.

Beboeren finder det uacceptabelt, at støjen i perioden fra d. 18.- 20. november 2020, som ifølge beboeren var særligt støjende nætter, kun har været målt hvert 10. minut i stedet for hvert minut som foreskrevet.

Beboeren anfører, at hun har været meget belastet af svejselys fra byggeriet, at hun gentagne gange har været i dialog med Metroselskabet om dette og at den afskærmning, som Metroselskabet fik iværksat, ikke blev anvendt kontinuerligt.

Derudover anfører beboeren, at der er generende støj fra tunge lastbiler på alle tider af døgnet.

Anlægsmyndigheden har fremsat påstand om, at beboeren ikke er berettiget til kompensation jf. nabopakkebekendtgørelsen, og at generne for metrobyggeriet ved Adresse 2 og ved Adresse 3 ikke overskrider den naboretlige tålegrænse, hvorfor beboeren ikke er berettiget til erstatning eller økonomisk kompensation i forbindelse med flytning.

Til støtte for den nedlagte påstand gør anlægsmyndigheden følgende:

Anlægsmyndigheden henviser til, at byggepladsbekendtgørelsen regulerer støjgrænserne i forbindelse med metrobyggeriet på Adresse 2 og ved Adresse 3 , og at anlægsmyndigheden overholder de gældende grænseværdier for de igangværende faser og har overholdt grænseværdierne for arbejderne i november 2019. Derudover gør anlægsmyndigheden gældende, at nabopakkebekendtgørelsen regulerer beboernes ret til kompensation m.v. for de gener, der følger af arbejdet på metroarbejdspladsen om aftenen og om natten. For at beboeren kan være omfattet af bekendtgørelsens regler, skal husstandens boligfacade berøres af et tilladt støjniveau, jf. beregnede støjkort, på over 60 dB(A) om aftenen og/eller over 55 dB(A) om natten.

Anlægsmyndigheden anfører, at anlægsarbejderne i november 2019 (fase 2.1) ved Adresse 2 foregik i dagtimerne hvorfor beboerne ikke er omfattet af nabopakkebekendtgørelsen i denne fase, og at anlægsarbejderne i november 2019 (fase 2.1 og 2.2) ved Adresse 3 foregik i udvidet arbejdstid (døgnarbejde).

Anlægsmyndigheden henviser til, at i henhold til de støjudbredelseskort, som er udarbejdet for de to faser, er det maksimalt tilladte støjniveau på lejlighedens facade mindre eller lig med 55 dB(A), hvilket ikke berettiger til kompensation. Hertil gør anlægsmyndigheden opmærksom på, at det er indeholdt i støjberegningerne, at støj fra metroarbejdspladser beregnes som et gennemsnit over 1 time om aftenen og ½ time om natten og at der derfor kan forekomme lyde, som kortvarigt overskrider de tilladte støjværdier uden at lejligheden af den grund bliver kompensationsberettiget.

Anlægsmyndigheden finder herefter, at beboernes henvendelse skal behandles efter de almindelige naboretlige regler.

Anlægsmyndigheden anfører, at for at beboeren kan blive erstatningsberettiget efter de almindelige naboretlige principper, skal den naboretlige tålegrænse være overskredet og der skal være lidt et økonomisk tab.

Anlægsmyndigheden henviser til, at det følger af gældende praksis fra Ekspropriationskommissionen og Taksationskommissionen, at beboere i centrale byområder må tåle betydelige naboretlige gener

fra støjende bygge- og anlægsarbejder og at udgangspunktet herefter er, at der ikke ydes erstatning for naboretlige gener for det arbejde, der foregår på metroarbejdspladserne i dagtimerne. Anlægsmyndigheden anfører dog, at der kan være mulighed for erstatning, hvis der foreligger helt særlige forhold, herunder hvis lejligheden ligger med en så betydelig nærhed til metroarbejdspladsen, at der end ikke er plads til opsætning af arbejdshegn eller afskærmning. Herudover, at der kan være mulighed for midlertidig overtagelse af lejligheden, men at dette kræver, at der foreligger helt særlige personlige forhold, herunder alvorlig sygdom.

Anlægsmyndigheden finder ikke, at lejligheden med en afstand på henholdsvis ca. 78 meter og ca. 90 meter til metroarbejdspladserne ved Adresse 3 og Adresse 2 er så tæt beliggende på anlægsarbejderne, at der er tale om helt særlige forhold.

Anlægsmyndigheden finder heller ikke at beboeren, der i forbindelse med anlægsprojektet i henhold til nabopakkebekendtgørelsen har modtaget erstatningsbeløb på i alt 75.000 kr., har fremført argumenter, som kan begrunde, at beboeren skal have yderligere erstatning efter almindelige naboretlige principper, og at dette som minimum vil kræve, at beboeren fremsender lægeerklæring m.v. som dokumentation for, at beboerens sygdom kan forværres som følge af aktiviteterne på metroarbejdspladserne.

Anlægsmyndigheden anfører, at det følger af Ekspropriationskommissionens praksis, at når der er vedtaget lovregler som anført, hvor lovgiver har sat klare rammer for hvem der er berettiget til kompensation, har det formodningen imod sig, at andre beboere uden for denne kreds kan være berettiget til erstatning.

Mht. beboerens klager over svejselys finder anlægsmyndigheden, at man på bedste vis har forsøgt at afhjælpe dette. Anlægsmyndigheden anfører, at der er iværksat flere tiltag for at afhjælpe beboerens gener, heriblandt er der opsat svejsegardin og sidst har man vendt skuret.

Taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Med henvisning til de grunde, der er anført af Ekspropriationskommissionen, og idet det, der fremkommet under sagens behandling ved Taksationskommissionen, ikke findes at kunne føre til et andet resultat, er Taksationskommissionen enig i Ekspropriationskommissionens afgørelse.

Taksationskommissionen stadfæster herefter Ekspropriationskommissionens afgørelse.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 34 i Nabopakkebekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 768 af 25. juni 2014 med senere ændringer) og § 19, jf. § 20 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (lovbkg. nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer).

Peter Møgelvang - Hansen

Frank Jørgensen

Karl Frandsen

Erling Rørdam

Preben Thorvig

/Juridisk sekretær, Susanne Midtgaard Lykke, cand.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 27. april 2021



Bodil Nielsen

Kontorfunktionær