Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 21. april 2022

Sagsnr. TS81001-00333

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

matr.nr. 1 Ølsemagle By, Ølsemagle

Beliggende: Adresse 1

4600 Køge

uden

mod

Anlægsmyndighed: Banedanmark

Taksationskommissionens afgørelse:

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse, således at der ydes ejeren kr. 35.000 i erstatning.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om nærførings- og støjgener i forbindelse med anlæg af Den Nye Bane København – Ringsted.

Torsdag den 21. april 2022 kl. 12:00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på Adresse 1 , 4600 Køge.

Til stede ved Taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, adjunkt, dr.jur. Rasmus Grønved Nielsen og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer landmand Karl Frandsen og cand.jur. Susanne Nielsen samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer ejendomsmægler Tina Ortmann og landinspektør Erling Rørdam.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Inger Juhl Larsen.

Ejeren mødte på dagen.

Anlægsmyndigheden gav møde ved projektleder Heidi Evy Jørgensen og landinspektør Mette Kjærsgaard fra COWI.

Kommissionen foretog besigtigelse af ejendommens forhold både udvendig og indvendig. Parterne fremførte efterfølgende deres synspunkter.

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

Sagens oplysninger

Ekspropriationskommissionen behandlede ved møde den 1. september 2020 nærværende sag om nærførings- og støjgener i anledning af anlæg af den Nye Bane København – Ringsted. Der henvises til forhandlingsprotokollens 246. hæfte, side 5-7.

Ekspropriationskommissionen afsagde herefter kendelse af 28. oktober 2020.

Ejeren har ved klage af 18. november 2020 indbragt ekspropriationskommissionens kendelse for Taksationskommissionen for Sjælland mv.

Ejendommen er en beboelsesejendom beliggende i byzone med at areal på 842 m^2. ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.700.000 kr., heraf grundværdi 672.400 kr.

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

- Klage: E-mail af 18. november 2020 (klagebrev 10. november 2020) fra grundejer.
- Kendelse: Forhandlingsprotokol af 28. oktober 2020, 248. hæfte
- Udskrift af Forhandlingsprotokol af 1. september 2020, 246. hæfte – besigtigelse
- Brev af 20. marts 2020 vedr. nærføringsgener, på vegne af beboerne
- Bilag 1A-1D notat om støjskærme.
- Brev af 24. maj 2020 fra ejer med klage over nærføringsgener med bilag (artikel om støjdæmpende asfalt)
- Mail af 18. juni 2020 fra Banedanmark vedr. nærføringsgenerne og Banedanmarks ansvarsområde
- Brev af 2. juli 2020 fra Banedanmark vedr. nærføringsgenerne på ejendommen med bilag
- Mail af 29. september 2020 fra Banedanmark vedr. støjberegningerne
- Mail af 22. november 2020: Tillæg til klage over kendelse fra lodsejer med fotos og bilag

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 28. oktober 2020

"Kommissionens opgave i den konkrete sag er at vurdere, om der foreligger sådanne nærføringsgener fra baneanlægget, at der er grundlag for at yde ejeren erstatning for ejendomsforringelse som følge heraf. Dette spørgsmål skal vurderes på grundlag af naboretlige regler.

Efter praksis har ejeren 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 på grundlag af bl.a. nærføringsgenernes karakter og omfang, områdets karakter samt ejendommens beliggenhed og karakter. I det omfang ulemperne overstiger denne grænse, skal der ydes erstatning for tabet derved. Det følger af praksis, at man som nabo til f.eks. et jernbaneanlæg alene har krav på erstatning for den del af værdiforringelsen, som skyldes overskridelse af tålegrænsen.

I den konkrete sag har Banedanmark foretaget støjberegninger, der viser, at støjen fra jernbanen er på 60,1 dB og således ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for jernbanestøj i beboelsesområder. Gangtunnelsen, der efter det af ejeren oplyste forværrer støjen, er indgået i disse støjberegninger. Støjberegningen indeholder dog ikke støjen fra motorvejen, og kommissionen anerkender, at ejeren derfor kan opleve støjen som værre end det, der fremgår af støjberegningerne. Kommissionen finder dog ikke grundlag for i denne sag at behandle støjgener fra motorvejen, da dette ikke udgør en del af anlægget af den nye jernbane København-Ringsted. Dette ændres ikke ved, at nærværende baneanlæg er indgået som en del af de faktorer, der ligger til grund for Vejdirektoratets beslutning om at ændre på motorvejsprofilen i forbindelse med udbygningen af Køge Bugt Motorvejen mellem Greve Syd og Køge. Tilsvarende er der ikke grundlag for at behandle nærhedsgener, der kan henføres til Køge Kommunes anlægsprojekt "parker-og-rejs". Kommissionen kan ikke afvise, at Køge Kommunes beslutning om at etablere parker-og-rejs-anlægget beror på etableringen af den nye jernbane og Køge Nord Station, men trods denne nærhed til baneprojektet, må Køge Kommunes anlæg ses som et selvstændigt anlægsprojekt, som ikke hører under Banedanmarks ansvarsområde.

Kommissionen vil ikke afvise, at støjen fra baneanlægget - dvs. navnlig støjen fra togdrift og højtaleranlæg - kan virke generende. Kommissionen kan dog konstatere, at jernbanestøjen ikke overstiger Miljøstyrelsens grænseværdier, jf. ovenstående afsnit, og at Køge Kommune vil tage kontakt til DSB omkring højttalerforholdene på den nye station med henblik på at mindske støjgenerne. For så vidt angår anlæggets dominans kan kommissionen kan konstatere, at gangtunnelen er synlig fra ejendommen, men henset til afstanden til gangbroen (94 meter) og det faktum, at der er andre ejendomme mellem gangbroen og denne ejendom, finder kommissionen ikke, at der er tale om nogen betydelig dominans. Kommissionen vil ikke afvise, at genskæret fra gangtunnelen kan virke lettere generende, om end det alene medfører ganske begrænsede og kortvarige lysgener på ejendommen.

Kommissionen finder imidlertid ikke, at disse støj- og lysgener samt dominansvirkningen overstiger, hvad man må tåle på et sted som dette, henset til at der er tale om et

villakvarter i byzone, hvor der allerede inden anlægget var en betydelig støjpåvirkning fra motorvejen samt nærhed til S-banen med en vis støj til følge. Kommissionen finder således på baggrund af sin besigtigelse af ejendommen og de fremlagte støjberegninger, at nærhedsgenerne fra anlægget efter en samlet bedømmelse ikke overstiger den naboretlige tålegrænse. Kommissionen finder derfor ikke, at ejerne har krav på erstatning for ejendomsværdiforringelse som følge af disse gener.

Sagen afgøres herefter således:

Der ydes ikke ejerne erstatning for værdiforringelse af ejendommen som følge af nærføringsgener fra anlægget af den ny bane København-Ringsted.

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

Således passeret.

Helle S. Andersen

/Silja Plohmann"

Parternes påstande og synspunkter

Ejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret.

Ejeren gjorde til støtte for sin påstand gældende, at anlægget har medført en betydelig forøgelse af støj og forklarede, at der er tale om en sum af støj fra forskellige kilder i miljøet, herunder bl.a. støj fra togdriften, højtaleranlægget og gangtunnelen, der transmitterer støjen. Ejeren anførte desuden, at det har haft en negativ indflydelse på støjniveauet, at man har fjernet støjskærme og beplantning og at motorvejen er blevet hævet.

Ejeren gjorde gældende, at ejendommen er udsat for dominans fra anlægget både i form af indkig og genskær, hvilket er særligt generende når der ikke er blade på træerne.

Ejeren forklarede desuden, at han følte, at han var kommet i klemme mellem et virvar af myndigheder, hvor hans sag blot skubbes fra den ene instans til den anden, og at han som beboer tages som gidsel i samfundsudviklingen ved at ingen myndighed vil tage ansvar for den sum af støj som de omkringliggende anlæg samlet medfører. Ejeren bemærkede, at han i høj grad føler sig rådvild og magtesløs med hensyn til, hvordan han kommer videre med sin klage over mængden af støj og gener fra de mange anlægsmæssige tiltag i nærområdet.

Formanden bemærkede hertil, at i nærværende sag har taksationskommissionen ikke kompetence til at tage stilling til eventuelle krav, som følger af nærføringsgener fra øvrige omkringliggende anlæg, herunder støj hidrørende fra motorvejen eller støj foranlediget af kommunens fjernelse af støjskærme mv., idet disse forhold ikke er direkte afledt af ekspropriationsindgrebet.

Ejer anførte desuden, at han finder det åbenlyst urimeligt, at hans naboer har modtaget erstatning for gener, og at han ikke har. Ejeren forklarede, at han som den eneste med vestvendte vinduespartier ikke har fået erstatning.

Ejeren anførte desuden, at han ikke fik aftensol ind i huset længere på grund af tunnellens dominans. Ejer forklarede hertil, at han heller ikke kunne benytte sin forhave længere på grund af støj og han har været nødsaget til at anlægge en ny terrasse på den østvendte side af huset.

Ejeren tilføjede, at han havde forsøgt at sælge huset, men at ingen var interesseret i at bo så tæt på stationen.

Ejer forklarede afsluttende, at han håbede, at hans sag ville blive behandlet på lige fod med de øvrige ejendomme på vejen.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden gjorde til støtte for sin påstand gældende, at man i henhold til anlægsloven udelukkende er ansvarlig for den støj der følger af nærværende baneprojekt og at anlægsmyndigheden ikke er ansvarlig for de gener som motorvejen og parker–og-rejs-anlægget måtte påføre ejendommen. Anlægsmyndigheden anførte hertil, at det er Køge Kommune, der har nedtaget støjskærme og fjernet beplantningen i forbindelse med etableringen af parker-og-rejs-anlægget.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at det i lige så høj grad er elektrificeringen af Lillesyd-Banen- og ikke alene baneprojektet, der har været afgørende for at Vejdirektoratet har hævet motorvejen.

Anlægsmyndigheden forklarede, at jernbanestøjen på ejendommen er beregnet til 60,1 dB og herved ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænse for banestøj i boligområder, som er 64 dB og den øvrige støj ikke kan pålægges anlægsmyndigheden. Desuden at det er en politisk beslutning, hvorvidt man skal måle på den ”samlede støjbelastning”

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til, om der foreligger nærføringsgener fra baneanlægget i et omfang, der giver ejeren krav på erstatning for ejendomsforringelse. Taksationskommissionen har kompetence til at vurdere et sådant naboretligt krav efter § 20 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer). Det falder derimod uden for taksationskommissionens kompetence at tage stilling til eventuelle krav som følge af nærføringsgener, herunder støj, hidrørende fra motorvejen eller foranlediget af kommunens fjernelse af støjskærme mv., idet disse forhold ikke er direkte afledt af ekspropriationsindgrebet. Sådanne eventuelle krav må forfølges ved domstolene.

Spørgsmålet er herefter, om ulemperne fra baneanlægget 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.

Med hensyn til støjgener har Banedanmark foretaget en beregning, der viser, at støjen fra jernbanen er på 60,1 dB og dermed ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for jernbanestøj i beboelsesområder. Taksationskommissionen anerkender, at der er ikke ubetydelige støjgener på ejerens ejendom, men finder samtidig, at disse ikke skyldes baneanlægget isoleret set.

Under besigtigelsen kunne Taksationskommissionen konstatere, at den cylinderformede gangbro i metalliske farver, der er anlagt i forbindelse med etableringen af Køge Nord Station, kunne ses tydeligt fra ejerens forhave og dennes to store stuevinduer og i mindre grad fra køkkenvinduerne. Taksationskommissionen er blevet forelagt billeddokumentation, som viser, at der på visse tidspunkter af dagen er genskær fra gangbroen gennem stuevinduerne. Taksationskommissionen kunne også konstatere, at man fra enden af gangbroen kan se ned til ejerens indkørsel og en del af ejerens baghave.

Spørgsmålet er herefter, om generne fra gangbroen, herunder i form af genskær og indblik, overstiger den naboretlige tålegrænse. På den ene side er ejendommen placeret tæt på de eksisterende infrastrukturanlæg, og ejeren må derfor påregne visse gener som led i samfundsudviklingen på det trafikale område. Dertil kommer, at gangbroen som følge af beplantning primært dominerer udsigten fra forhaven og stuevinduerne i vinterhalvåret, ligesom genskæret fra gangbroen i sagens natur forekommer i kortere perioder ad gangen. Endvidere finder taksationskommissionen er det kun er en relativt lille andel af ejerens have, der er ramt af potentielle indbliksgener. På den anden side finder taksationskommissionen, at der konkret er tale om et atypisk og iøjefaldende anlæg, der præger udsigten fra ejerens ejendom og navnlig fra stuevinduerne.

Taksationskommissionen finder i tillæg hertil, at der ikke kan ses bort fra de erstatninger, ekspropriationskommissionen har ydet til omkringliggende ejendomme. Ekspropriationskommissionen og taksationskommissionen er som forvaltningsmyndigheder forpligtede til at overholde den almindelige lighedsgrundsætning. Ejendommen umiddelbart nord for ejerens ejendom (Adresse 2) har fået 50.000 kr. i erstatning for indbliksgener. Ejendommen umiddelbart syd for ejerens ejendom (Adresse 3) har fået 10.000 kr. i erstatning for genskærsgener gennem dennes køkkenvindue. Taksationskommissionen anerkender, at der er visse forskelle på genernes karakter og omfang mellem de enkelte ejendomme. Det er imidlertid taksationskommissionens vurdering, at klageren har genskærsgener i et omfang, der som minimum kan sidestilles med nr. 10, og at klageren har indbliksgener, der minder om nr. 14.

Samlet set er det på denne baggrund taksationskommissionens vurdering, at ejeren har krav på erstatning for de omtalte nærføringsgener. Erstatningen fastsættes skønsmæssigt til 35.000 kr.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning for værdiforringelse af ejendommen som følge af nærføringsgener:.....35.000 kr.

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

Rasmus Grønved Nielsen

Karl Frandsen	Susanne Nielsen
Erling Rørdam	Tina Ortmann

/Susanne Midtgaard Lykke

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. juni 2022

Susanne Midtgaard Lykke

Fuldmægtig, Cand.jur.

