Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 21. april 2022

Sagsnr. TS81001-00334

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

matr.nr. 1 Holme-Olstrup By, Holme-Olstrup,

Beliggende: Adresse

4684 Holmegaard

Lb.nr. 439

mod

Anlægsmyndighed: Banedanmark

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmål om erstatning for nærføringsgener i forbindelse med elektrificering af jernbanestrækningen Køge Nord – Næstved.

Torsdag den 21. april 2022 kl. 14:45 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på Adresse , 4684 Holmegaard.

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.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. af ejer ved klage af 3. og 4. november 2020.

Ejeren mødte på dagen sammen med sin ægtefælle.

Anlægsmyndigheden gav møde ved projektleder Lars Lundby samt landinspektør Jakob Højgaard-Geraae 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

Ejendommen er en beboelsesejendom beliggende i byzone med et areal på 1.202 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.550.000 kr., heraf grundværdi 488.000 kr.

I forbindelse med elektrificeringen af jernbanestrækningen Køge N – Næstved blev nærværende ejendom pålagt servitut om eldrift i henhold til lov nr. 609 af 12. juni 2013 om elektrificering af jernbanen.

Den samlede erstatning for pålæg af servitut er mellem parterne til fuld og endelig afgørelse er aftalt til 7.125 kr. For nærmere om servituttens indhold henvises til forhandlingsprotokollens 52. hæfte af 24. marts 2017 side 439ff.

I forbindelse med elektrificeringen er der, ca. 25 meter fra ejendommen, placeret en kørestrømsmast, der skal bære elledningerne til banen.

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

- Klage af 3. og 4. november 2020 fra ejeren
- E-mail af 1. november 2020: ejerens bemærkninger til kendelse af 30. oktober 2020.
- Kendelse: Udskrift af forhandlingsprotokollen 70 hæfte. med kendelse af 30. oktober 2020.
- Ekstraktudskrift af forhandlingsprotokollens 52. hæfte af 24. marts 2017 med godkendelse af aftale om erstatning for servitut om eldrift.
- E-mail af 17. juni 2018: ejers klage over betonpæl
- E-mail af 30. juni 2018: ejers skrivelse til Banedanmark vedr. betonpæl
- E-mail af 6. juli 2018: Mailkorrespondance mellem Banedanmark og ejer
- E-mail af 8. juli 2018: ejer fremsender klage vedrørende betonpæl.
- E-mail af 20. august 2018: Banedanmarks høringssvar samt yderligere korrespondance.
- E-mail af 7. september 2018 fra ejer med supplerende bemærkninger samt yderligere korrespondance.
- E-mail af 7. oktober 2018: Svar fra Banedanmark med supplerende bemærkninger.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 30. oktober 2020

"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 (tålegrænsen) er overskredet foretages der en konkret vurdering af, hvordan kørestrømsanlægget påvirker ejendommen. I bedømmelsen indgår bl.a. synligheden 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 overstiger tålegrænsen.

Kommissionen har forståelse for, at ejeren føler, at ejendommens udsigt fra terrasse og dagligstue er blevet skæmmet af kørestrømsanlægget, særligt masten der er placeret ud for ejendommen.

Kommissionen konstaterer, at ejendommen er beliggende langs med jernbanen, men at der er en vis afstand ca. 25 meter til kørestrømsmasten. Elektrificering af jernbanen må i den forbindelse betragtes som led i den almindelige samfundsudvikling. Elektrificeringen af jernbanen medfører mindre støj og forurening fra togene men på den anden side køreledninger og master langs strækningen.

Ejeren har været meget opmærksom i forløbet og løbende været i dialog med Banedanmark om mastens placering. Kommissionen finder det derfor beklageligt, at det ikke har været muligt at placere masten således, at den ikke er synlig fra terrasse og stuevindue.

Kommissionen kan konstatere, at parterne tilsyneladende har "talt forbi hinanden" i forløbet.

Kommissionen har noteret sig Banedanmarks forklaring om, hvorfor masten er placeret hvor den er, og hvorfor det ikke er muligt at flytte den uden store samfundsøkonomiske udgifter og ulemper for andre lodsejere i området.

Kommissionen finder herefter ikke, at der for den pågældende ejendom samlet set er tale om naboretlige gener i form af dominans, der overstiger den naboretlige tålegrænse som følge af elektrificering af jernbanen. Det forhold, at en ejendomsmægler mener, ar det vil påvirke værdifastsættelsen, ændrer ikke herved.

Der bliver således ikke tale om erstatning.

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

Således passeret.

Helle S. Andersen

/Kristian Pless"

Parternes påstande og synspunkter

Ejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret.

Til støtte for sin påstand har ejeren bl.a. anført følgende:

Ejeren gjorde gældende, at mastens placering ikke er i overensstemmelse med, hvad man havde aftalt med anlægsmyndigheden, og at man er uforstående overfor anlægsmyndighedens udsagn om, at det er forbundet med store omkostninger at flytte masten nogle få meter.

Ejeren anførte, at han tidligt i forløbet har gjort anlægsmyndigheden opmærksom på, at masten skulle placeres, så den generede ejendommen mindst muligt. Ejer forklarede hertil, at to af anlægsmyndighedens medarbejdere har været at besigtige ejendommen og i den forbindelse givet ejeren tilsagn om, at masten godt kunne flyttes få meter, uden at dette medførte tekniske problemer. Ejer finder herefter, at han har en berettiget forventning om, at masten bliver flyttet de tidligere nævnte meter i retning mod Holme-Olstrup Station. Ejeren nævnte i den forbindelse, at man ikke har kunnet finde andre ejendomme, hvor der er placeret en mast ud for terrasse og stuevinduer.

Ejeren anførte, at det er meget generende, at man nu hverken fra stuevinduer eller terrasse kan kigge ud i haven, uden at se på den store stålpæl.

Ejeren er desuden bekymret for, at ejendommen vil tabe i værdi pga. den skæmmende mast. Ejeren forklarede desuden, at man har kontaktet en ejendomsmægler fra HOME, som også har givet udtryk for at masten er generende i salgsøjemed.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet

Anlægsmyndigheden har til støtte for sin påstand bl.a. anført følgende:

Anlægsmyndigheden forklarede, at det er korrekt, at anlægsmyndighedens folk har foretaget besigtigelse af matriklen og mastens placering og i den forbindelse udtalt sig om en flytning af masten. Anlægsmyndigheden forklarede desuden, at anlægsmyndighedens medarbejder ved besigtigelsen umiddelbart syntes, at det betonfundament, der var sat, "lå lidt højt", dvs. måske ikke var blevet hamret langt nok ned. Såfremt det blev vurderet, at det ville være nødvendigt af hensyn til mastens funktion at hamre fundamentet længere ned, udtalte byggelederen, at fundamentet og masten ville kunne flyttes lidt i retning mod Holme-Olstrup Station.

Anlægsmyndigheden præciserede i henhold til ovenstående, at udsagnet skulle forstås således, at en flytning af masten i retning mod Holme-Olstrup Station *kun* ville kunne komme på tale, såfremt anlægsmyndigheden fandt det nødvendigt af hensyn

til mastens "funktionsdygtighed". Byggelederen fandt dog efter nærmere undersøgelse ud af, at fundament ikke var for højt sat, hvorefter forudsætningen for en flytning ikke længere var til stede.

Anlægsmyndigheden forklarerede desuden, at masten er placeret 8,5 cm og 4,4 cm forskudt i forhold til den projekterede placering

Anlægsmyndigheden har ved mail af 20. august 2018 i øvrigt forklaret følgende:

"Det vil kræve en større omprojektering af kørestrømsanlægget, at skulle flytte en mast i et optimeret kørestrømsanlæg. Det kommende kørestrømsanlæg banestrækningen Køge Nord - Næstved er således projekteret på den mindst muligt indgribende måde for strækningens beboelsesejendomme. Anlægget overholder lovgivningens krav til tilstrækkelig lovhjemmel.

For så vidt angår en vurdering af, om planlægningen og udførelsen af kørestrømspjektet er proportional, herunder set i forhold til den belastning, de enkelte ejendomme (inklusive klagers) udsættes for, skal Banedanmark bemærke, at køreledningsanlægget i projektet er baseret på, at der er længere afstand mellem masterne, end, hvad der tidligere er anvendt i det gamle køreledningsanlæg og på S-banen. Længere afstand betyder færre master og dermed at færre borger berøres, men det betyder også, (…) at de større kræfter i anlæggets bæretov medfører en betydelig lavere tolerance ift. flytning af de master, der opstilles. Placeringen af master er fastsat ud fra en lang række tekniske forhold, herunder blandt andet signalsynlighed og sporskifter. En flytning udover en ganske lav tolerance på ganske få meter (i langt de fleste tilfælde vil det slet ikke være muligt) kan ikke ske uden væsentlige konsekvenser, herunder genberegning af køreledningsanlægget, eventuel supplering af yderligere master, flytning af nyinstallerede master, påvirkning af andre ejendomme på strækningen m.v.

Alle disse parametre og særligt påvirkningen af andre ejendomme medvirker til, at Banedanmark ikke er indstillet på at flytte masten. Flytningen af én mast har konsekvenser for nabomaster og for køreledningsanlægget med økonomiske konsekvenser for andre ejendomme på strækningen, der må forventes at blive påvirket negativt i tilfælde af hele køreledningsanlæggets flytning.

Det er samlet set Banedanmark vurdering, at en sådan flytning vil være uforholdsmæssigt økonomisk byrdefuldt for Banedanmark, set i forhold til den betydning en flytning af masten vil have for borgeren. Banedanmark fastholder derfor at masten ikke vil blive flyttet fra det sted, hvor den er placeret, også uanset den begrænsede afvigelse fra den projekterede placering.

Banedanmark har i samarbejde med sin leverandør projekteret kørestrømsanlægget og udfører opgaven med opsætning af køreledningsmaster på den mindst muligt indgribende måde."

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse
Taksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til, om placeringen af kørestrømsmasten ud for ejerens ejendom 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). Taksationskommissionen har ikke kompetence til at tage stilling til anlæggets udformning, herunder om kørestrømsmasten kunne eller burde været blevet placeret anderledes.

Spørgsmålet er herefter, om ulemperne fra kørestrømsmasten 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 genernes karakter og omfang, områdets karakter samt ejendommens beliggenhed og karakter.

Taksationskommissionen anerkender, at kørestrømsmasten er skæmmende for udsigten fra navnlig terrassen og dele af haven. I vurderingen, af hvorvidt dette overskrider tålegrænsen, finder kommissionen imidlertid, at der må lægges vægt på det faktum, at ejendommen er placeret få meter fra jernbanen, og at elektrificeringen af jernbanestrækningen måtte påregnes som et naturligt led i samfundsudviklingen. På denne baggrund finder taksationskommissionen, at ejeren ikke har krav på erstatning på naboretligt grundlag.

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes derfor.

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.

