Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 13. april 2021

Sagsnr. TS81001-00287

Ejer: Lodsejer

matr.nr. 1 Spanager Hgd., Bjæverskov

Beliggende: Adresse 1

4632 Bjæverskov

(Lb.nr.: 204)

mod

Anlægsmyndigheden: Banedanmark

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt ejeren på naboretligt grundlag er berettiget til erstatning som følge af nærføringsgener fra den nye bane København – Ringsted og fra den forlagte vej .

Tirsdag den 13. april 2021, kl. 10:50 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på Adresse 1 , 4632 Bjæverskov. 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 Søren Kjerside Hansen.

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

Lodsejer var til stede sammen med ægtefællen Person 1 .

Anlægsmyndigheden Banedanmark gav møde ved projektleder Heidi Evy Jørgensen, byggeleder Henning Steen Nielsen og landinspektør Morten Krebs, COWI.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.merc.jur. Line Lage.

Sagens oplysninger

Ejendommen er en beboelsesejendom beliggende i landzone. Ejendommen er pr. 1. oktober 2018 vurderet til 2.000.000 kr. med en grundværdi på 939.500 kr. Ejendommen samlede areal er 51.770 m^2.

Ejeren og Banedanmark indgik den 8. februar 2014 aftale om en erstatning på 101.195 kr. for tab af juletræsbeplantning mv.

Der er fra ejendommen den 19. februar 2014 blevet eksproprieret et areal på 5.725 m^2 fra ejendommen til jernbanen og til forlægning af kommunevejen vej til en beliggenhed nærmere ejendommen. Der er endvidere pålagt servitut om vejadgang (280 m^2) og servitut om naturgasanlæg (1.240 m^2). Der blev indgået forlig om erstatningen på i alt 112.600 kr. jfr. forhandlingsprotokollen, 81. hæfte, side 888.

Efterfølgende er der som tillæg til ekspropriationsforretningen indgået en tillægsaftale i 2016 mellem ejeren og Banedanmark om udvidelse af privat fællesvej for ejendommen matr.nre. 2 Bjæverskov By, Bjæverskov og 3 Spanager Hgd., Bjæverskov (lb.nr. 205) og nedlæggelse af privat fællesvej på matr.nr. 1 Spanager Hgd., Bjæverskov. Erstatning herfor er 5.000 kr.

I afgørelse af den 3. juli 2020 har Ekspropriationskommissionen taget stilling til erstatningskravet for nærføringsgener som følge af projektet jf. ekspropriationsproceslovens § 21. Ekspropriationskommissionen fandt, at ejeren ikke er berettiget til erstatning. Nærværende sag omhandler efterprøvelsen af denne afgørelse.

Taksationskommissionen besigtigede ejendommen, hvorefter parterne havde mulighed for at fremføre deres synspunkter mundtligt for kommissionen. Banedanmark præsenterede projektet og fremviste støjudbredelsen på kort i området før- og efter projektets gennemførelse.

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

- Arealfortegnelse nr. 35 (ekstrakt med lb.nr. 204) inkl. bilag
- Ekspropriationsplan af 15. januar 2014
- Aftale af 8. februar 2014 vedrørende erstatning for tab af juletræsbeplantning mv. inkl. kortbilag af 16. september 2013
- Forhandlingsprotokol af 18 & 19. februar 2014, 81. hæfte – ekspropriationsforretning
- Tillægsaftale fra 2016 vedr. privat fællesvej
- Klage af 15. oktober 2019 til Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne fra Lodsejer
- E-mail fra Banedanmark af 27. februar 2020 inkl. støjkort vedrørende bane- og vejstøj på ejendommen
- Forhandlingsprotokol af 22. juni 2020 (møde) samt protokoltilførsel den 3. juli
- 2020 (kendelse), 238. hæfte
- Klage af 27. juli 2020 til Taksationskommissionen for Sjælland mv. fra Lodsejer
- Aftale af 8. februar 2014 vedrørende erstatning for tab af juletræsbeplantning mv. inkl. kortbilag af 16. september 2013

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 3. juli 2020

"(…)

Kommissionens opgave i denne sag er at bedømme, hvorvidt der foreligger sådanne nærføringsgener fra jernbanen og forlagt vej , 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 jernbanen 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 bl.a. støj og dominans, bygningernes afstand til banen, 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 man som nabo til f.eks. jernbanen, alene har krav på erstatning for den del af værdiforringelsen, som overstiger tålegrænsen.

Kommissionen noterede sig, at støjen ved beboelsesbygningen ligger over de vejledende grænseværdier for jernbanestøj, at der er tilbudt facadeisolering, og at der er ydet tilskud hertil på 85.921 kr.

Kommissionen anerkender, at ejendommen er blevet mere eksponeret både for så vidt angår støj fra banen, men også støj fra den forlagte vej , og har forståelse for, at ejerne kan føle sig generet især af togstøj, om natten, når der er åbenstående vinduer i soveværelset.

Kommissionen konstaterer endvidere, at ejendommen er beliggende i en transportkorridor med arealreservation til mulige, fremtidige overordnede trafik- og andre infrastrukturanlæg. Ejendommen er således i forvejen nabo til en motorvej . Både trafikudviklingen på motorvejen, men også trafikken på vej må betragtes som led i den almindelige samfundsudvikling. Den forlagte vej er etableret efter gældende vejnormer, og vejen har ikke ændret kategori som følge af forlægningen.

Kommissionen finder herefter ikke, at der for den pågældende ejendom samlet set er tale om naboretlige gener i form af støj, dominans eller indblik, der overstiger den naboretlige tålegrænse som følge af anlægget af den nye jernbane m.v. Det forhold, at der foreligger to ejendomsmæglererklæringer fra før og efter anlægget af den nye jernbane, ændrer ikke herved.

Der bliver herefter 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."

Parternes påstande og synspunkter

Ejeren har nedlagt påstand om, at der bør gives erstatning for nærføringsgener fra den nye jernbane og den forlagte vej .

Til støtte herfor har ejeren ved Taksationskommissionens behandling indsendt begrundet klage af 27. juli 2020, hvoraf følgende fremgår:

"(…)

Undertegnede, ejer af matr. 4 Bjæverskov, ønsker hermed at få efterprøvet kendelsen af 3. juli 2020 fra kommissionen, hvoraf det fremgår, at der ikke ydes erstatning endsige etablering af en eller anden form for støjafskærmning ud for min ejendom.

Vi havde et udmærket møde med kommissionen d. 22. juni, hvor jeg fremførte vores problemer med voldsom togstøj, som ødelægger især vores nattesøvn og giver efterfølgende træthed og irritation.

Den tilsendte "Udskrift af forhandlingsprotokol", giver et udmærket indtryk af vores problemer og dermed begrundelsen for denne henvendelse (efterprøvning).

I omtalte protokol er der dog et par punkter, jeg vil anholde:

1. *Hvorfor er der ikke støjvold, ledelinje, præcis ud for min matrikel? " Ledelinje for flagermus" blev der svaret. Nuvel, i de 40 år vi har boet på ejendommen, har vi kun observeret få flagermus!*

2. *De erstatninger, der omtales er for jord og beplantninger (granbælte), ikke for støj -og værdiforringelse.*

3. *Vej -og togstøj er i 2017 målt til 70-75 DB. Grænseværdien er 58DB. Vi fik tilskud til facadeisolering, fint nok, men vi ynder også at opholde os ude i haven og her hjælper facadeisolation ikke.*

For to pensionister som måske grundet ovenstående bliver nødt til at sælge, hvad der tidligere blev vurderet som "en perle", er en værdiforringelse på mellem en halv og en hel mill. Kr. mange penge og meget svært at "TÅLE".

Vi har med vilje afstået fra at bruge advokathjælp, da vi ikke mener det skal være paragraffer, men menneskelig sund fornuft, som bør være afgørende for vurderingen af vores ansøgning om kompensation for ejendommens værdiforringelse, samt etablering af en form for støjafskærmning.

(…)"

Til den mundtlige forhandling gengav ejeren indholdet af deres fremsendte klage. Det bemærkedes endvidere, at støjen fra vej er forøget. Tidligere lå vejen længere væk og i en lavning. Der køres hurtigere på den nye vej, og der er mere trafik end tidligere. Det er ejerens opfattelse, at støjskærmen på den anden side af motorvejen medfører øget støjgener på ejendommen, da støjen "kastes tilbage".

Ejeren forstår ikke, hvorfor der er et "hul" i den opførte jordvold ud for netop deres ejendom. Jordvolden kunne være med til at reducere støjbelastningen. Det ville være mere hensigtsmæssigt, hvis hullet blev flyttet til et sted, hvor der ikke var beboelse tæt på. Generelt er støjbilledet blevet forværret på ejendommen de 40 år, ejeren har boet der.

Herudover anfægtede ejeren det erstatningsretlige princip om en tålegrænse. Det er ejerens vurdering, at tålegrænsen klart er overskredet særligt henset til det store værditab for ejendommen og overskridelsen af grænseværdien på 58 dB. Ejeren satte spørgsmålstegn ved, hvordan man beregner tålegrænsen, da det er svært at sætte på en eksakt formel. Ejeren efterspørger redskaber, så de kan komme videre i tilværelsen, da de i en nær fremtid vil skulle fraflytte ejendommen og ikke kan "tåle" den store værdiforringelse, som anlægsprojektet har medført.

Banedanmark har nedlagt påstand om stadfæstelse af Ekspropriationskommissionens afgørelse af 3. juli 2020.

Til støtte for påstanden gengav Banedanmark indholdet af indlæg af 27. februar 2020, hvoraf følgende fremgår:

"(…)

Banedanmark nedlægger påstand om, at der ikke tildeles erstatning for nærføringsgener.

(…)

Den Nye Bane København - Ringsted ligger i niveau ud for Ejerens ejendom. Der er 146 meter fra Ejendommen til banen. Banestøjen er ved Ejendommen beregnet til 66,2 dB, når antallet af tog pr. time når banens maksimale kapacitet. Den vejledende støjgrænse for banestøj er 64 dB. I forbindelse med anlægget af den nye bane er Ejendommen blevet støjisoleret for 85.921 kr.

Afstanden til vej var tidligere ca. 160 meter og er i dag reduceret til ca. 122 meter, hvor vej kommer nærmest på Ejendommen. Ejendommens bygninger ligger som før tilbagetrukket og omkranses af en beplantning, så indkig til bygningerne er meget begrænset. Tidligere var der en større juletræsbeplantning ud mod vej . Juletræsbeplantningen er næsten fældet i sin helhed, men alligevel ligger Ejendommens bygninger skjult af den omkransende beplantning ved bygningerne.

Som det fremgår af vedlagte dokumentation, kan man se udviklingen i motorsvejsstøj fra 2012 til 2017. I 2012 lå støjen i niveau 65-70 dB mens i 2017 er niveauet steget til 70-75 dB. Den vejledende grænseværdi for vejstøj er 58 dB. Den forøgede vejstøj hænger sammen med udviklingen i motorvejstrafikken. Vejdirektoratet har således fremlagt en rapport der viser, at trafikken på motorvejsnettet er steget med 300 % fra 2008-2018, se bilag 2.

Da Ejendommen er blevet støjisoleret, afstanden til nærmeste vej og bane er mere end 100 meter, indkig til Ejendommen er yderst begrænset og der i øvrigt ikke er andre forhold, der kan begrunde yderligere erstatning, anbefaler Banedanmark, at der ikke tildeles yderligere erstatning.

(…)"

Til den mundtlige forhandling bemærkede Banedanmark, at støjberegningerne er gennemført ved anvendelse af beregningsmetoden NORD2000, som er en fælles nordisk metode for beregning af støj fra bl.a. veje og jernbaner, og som er anerkendt i retspraksis, jf. bl.a. U.2005.1551H.

Resultatet af en støjberegning efter Nord2000-modellen er udtryk for en beregnet værdi, som er baseret på et gennemsnit ud fra de forskellige parametre. Beregningen af støjniveauet fra banen sker efter Miljøstyrelsens anvisninger, og i øvrigt i overensstemmelse med fælles europæiske retningslinjer. Efter disse anvisninger skal støj fra bane beregnes som et gennemsnit over et år. En måling derimod, er kun et øjebliksbillede af støjen ved ejendommen, og kan derfor ikke sammenlignes med støjniveauer beregnet som årsmiddelværdi, og dermed heller ikke med den vejledende grænseværdi.

I Nord2000-modellen bliver der (modsat måling) tillagt 5 dB til beregningerne om aftenen og 10 dB om natten, da man er mere støjfølsom aften og nat. Den foretagne beregning af banestøjen bygger på den planlagte, fremtidige togtrafik, når Femernforbindelse åbner. Det vil sige inklusiv højhastighedstog og godstog.

Banedanmark oplyste, at der i øjeblikket kører 4 tog i timen på den nye jernbane. Der begynder at køre godstog på strækningen i sommerferien 2021. Det bemærkedes, at strækningen er elektrificeret, og at der fremtidigt vil komme flere eltog på strækningen.

Banedanmark oplyste, at jordvolden er en ledelinje for beskyttede flagermus. Volden er ikke opført som et støjdæmpende tiltag, og den er ikke indgået i støjberegningerne. Placeringen af hullet beror på på en faglig vurdering angående beskyttelse af flagermus, hvilket Banedanmark ikke kan ændre på. Det bemærkedes, at det ligger uden for prøvelsen af nærværende sag at ændre på jordvoldens forløb.

Banedanmark gjorde opmærksom på, at ejeren tidligere har fået erstatning for tabt beplantning på ejendommen.

Banedanmark bemærkede, at ejerens oplevelse af øget støjbelastning også i højere grad kan skyldes en ændret trafikadfærd efter vejarbejdet er fuldendt end tilbagekast af støjen fra støjskærmen. Det bemærkedes, at det er Vejdirektoratet, der er ansvarlig for støjskærmen på den anden side af motorvejen, ikke Banedanmark.

Banedanmark anførte afslutningsvist, at området i en lang årrække har været udlagt som en transportkorridor i statens fingerplan. Det har derfor været forventeligt, at der kunne ske udbygning/ændringer i infrastrukturen i området.

Taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Af de grunde der er anført af Ekspropriationskommissionen, og idet det, der er anført under sagens behandling for Taksationskommissionen, ikke kan føre til et andet resultat, er Taksationskommissionen enig med Ekspropriationskommissionen i, at ejeren, der tidligere har modtaget 101.195 kr. for tab af afskærmende granbælte og 85.921 kr. til facadeisolering, ikke har krav på yderligere erstatning.

Taksationskommissionen stadfæster herefter Ekspropriationskommissionens afgørelse.

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

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 12. maj 2021



Tina S. Pedersen, kontorfuldmægtig