Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 10. november 2023

Sagsnr. 2023-116649

Sagens parter:

Lodsejer 1 **og** Lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 2)

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om erstatning for nærhedsgener mv. fra Station 1 .

Fredag den 10. november 2023, ca. kl. 13.15, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor dr.jur. Michael Hansen Jensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Niels Knud Eriksen og fiskeriforeningsformand Allan Buch, samt de kommunalt

udpegede kommissionsmedlemmer, maskintekniker Poul-Erik Hansen og sektionsleder Maria Kørschen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Torben Grundfør Richter, Mølbak Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejerne. Lodsejerne var til stede sammen med deres datter, D , og ejendommens lejer, L .

Anlægsmyndigheden gav møde ved juristerne Lea See og Rikke Øster, Banedanmark.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Mikael Primsø, Taksationssekretariatet.

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør en beboelsesejendom på 749 m^2 beliggende umiddelbart op ad Station 1 på den nordlige side af jernbanen.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 13. februar 2021 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.450.000 kr., heraf en grundværdi på 332.300 kr.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 30. november 2022, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 30. november 2022

"Sagen vedrører et spørgsmål om naboretlige gener i forbindelse med etablering af Station 1 .

Efter den praksis, der følges af domstolene, skal der ydes erstatning for gener ved et anlægs nærhed, hvis ulemperne overstiger, hvad der med rimelighed må påregnes som led i den almindelige samfundsudvikling på trafikområdet. Der ydes således kun erstatning for den del af ejendommens værdinedgang, som følger af de gener, der efter en konkret vurdering af bl.a. støjniveauet, bygningernes afstand til anlægget, trafikintensiteten, områdets karakter og ejendommens beliggenhed og karakter overstiger den nævnte tålegrænse. Dette fremgår blandt andet af dommen U.1999.353H, der anvendes til vurdering af nærhedsgener fra forskellige typer anlæg.

Ekspropriationskommissionen har besigtiget ejendommen og forholdene på stedet den 30. november 2022 om eftermiddagen, men uden at lade forholdene på dette helt tilfældige tidspunkt være afgørende.

Kommissionen har ved sin vurdering lagt vægt på, at ejendommen – også før – var påvirket af infrastruktur fra den eksisterende jernbanestrækning. Det centrale for kommissionens vurdering af nærhedsgener på ejendommen er forskellen på før- og efter-situationen.

I nærværende sag har kommissionen noteret sig, at ejendommen har fået en effektiv støjafskærmningen mod jernbanen, der også modvirker indbliksgener fra stationens

brugere. Dermed kan kommissionen ikke konstatere indbliksgener over den i praksis fastsatte tålegrænse. Tilsvarende har kommissionen på baggrund af den udarbejdede støjrapport noteret sig, at der ikke kan konstateres støjgener over den anbefalede grænseværdi på 64 dB. Kommissionen bemærker endvidere, at indkast af affald og urinering ved stationen er uhensigtsmæssigt, men at Banedanmark på stationen har opsat skraldespande, og at Banedanmark ikke er ansvarlig i forhold til brugeres adfærd, hvorfor der ikke er hjemmel til at yde erstatning herfor.

Kommissionen finder derimod, at der efter sædvanlige praksis bør ydes erstatning for et skønsmæssigt værditab, herunder pga. den endelige udformning af stationen og dennes påvirkning af ejendommen og dennes rekreative arealer.

På grundlag af ovenstående samt ejendommens karakter og beliggenhed vurderer samtlige kommissionsmedlemmer, at lodsejerne skal tillægges en skønsmæssig erstatning på 50.000 kr. for ejendomsforringelse som følge af nærheden til stationen.

For udgifter til sagkyndig bistand tillægges der ejerne et beløb på 5.000 kr., jf. § 29 i bekendtgørelse af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, lov nr. 1161 af 20. november 2008 (ekspropriationsprocesloven), under hensyntagen til sagens karakter, kompleksitet og omfang.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 21 i ekspropriationsprocesloven.

Herefter bestemmes:

For ejendomsforringelse	*50.000 kr.*
Rente 1,25 % p.a. fra den 30. november 2022.	
For sagkyndig bistand	*5.000 kr.*

Herefter afsluttedes forretningen."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, så erstatningen for ejendomsforringelse forhøjes til 245.000 kr.

Lodsejerne oplyste, at de købte huset vel vidende, at der var en jernbane. Dengang var ejendommen grøn og lukket, så det betød ikke så meget, at der lige blæste et tog forbi en gang imellem. Nu er der kommet meget mere støj fra tog, højtaleranlæg og passagerer. I weekenderne er der tit fester. Anlægget er kommet meget tættere på, da haven er blevet kortere, og stationen er blevet meget højere.

Lodsejerne anførte, at det, der gør dem mest triste, er tanken om, hvad de havde, og hvad de har fået i form af udsigt til stationen og nogle følgevirkninger af, at der er kommet en station med skrald osv.

Lodsejerne syntes ikke, de har fået nogen anerkendelse for de gener og det værditab, de er blevet påført. Det må man godt honorere med et eller andet beløb. Man bliver nok aldrig enige om beløbets størrelse, men det kan i hvert fald ikke være 0 kr. Specielt ikke, når man ser på, hvad andre har fået i erstatning.

Lodsejerne pegede på, at deres naboer købte hus uden at vide, at der kom en station, og de har fået dom for, at de skulle have 245.000 kr. tilbage fra sælgeren. Det kan godt være, retssagen handlede om, at de ikke havde fået at vide, der kom en station, men der var også en ejendomsmægler, der var inde og vurdere, hvad huset skulle have kostet, hvis de havde vidst, der ville komme en station. Hvis der ikke havde været forskel på de to beløb, havde naboerne aldrig kunnet vinde sagen, så man kan ikke bare sige, at sagen handlede om noget andet, når den i bund og grund handlede om, hvad ejendommen var værd. Lodsejernes og naboens ejendomme kan i øvrigt godt sammenlignes, da husene er stort set ens og af samme størrelse.

Lodsejerne pegede endvidere på, at folk længere nede af vejen har fået præcis det samme i erstatning, selv om de ikke har fået en tofarvet væg i dobbelt højde, en station i baghaven og alle generne, der er forbundet med det.

Lodsejerne anførte, at der er et eller andet helt galt, når naboerne kunne få 245.000 kr. i retten, og huset længere henne har fået en meget pænere have. Det ville have klædt anlægsmyndigheden at sætte en hæk eller være kommet med et anstændigt beløb fra starten af. Lodsejerne kan se, at beløbene er blevet bedre, hver gang de har klaget, men de kom også fra et fuldstændig latterligt niveau.

Rent teknisk betyder det også noget for ejendommens værdi, at der er taget 30 m^2, da det er en bygrund. En kommende køber vil ikke kunne bygge ret meget til eller vælte huset og bygge ret meget større.

Lodsejerne bemærkede, at grunden var krympet noget i byggeperioden. Det ser ud som om, der er lagt affaldsjord og stabilgrus ud i den del af haven, der blev brugt som arbejdsareal.

Lodsejerne anmodede om et beløb på 35.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand. De fik kun 5.000 kr. af ekspropriationskommissionen. De har brugt meget energi og mange penge på sagen, men har ikke uanede økonomiske midler.

Lodsejerne har ikke indhentet nogen ejendomsmæglererklæring. Det ville have kostet 5-8.000 kr., og ingen ved, om den ville være blevet brugt til noget. De har betalt deres advokat for at udfærdige klagen, og advokaten har holdt sagen åben.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden anførte, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning på 50.000 kr. må anses for passende.

Anlægsmyndigheden henviste til, at man i en lignende sag fra maj 2023 om nærføringsgener i forbindelse med flytningen af perronen på Station 2 har indgået et forlig på 100.000 kr. med ejerne af en ejendom, hvor afstanden mellem huset og støjskærmen på perronen er 4 m. Til sammenligning er afstanden mellem lodsejernes hus og støjskærmen 30-50 m.

Der er udarbejdet en støjrapport af Atkins, og den viser, at støjniveauet generelt ligger under grænseværdierne. Man må som nabo til en station desværre tåle en vis støj som led i den samfundsmæssige udvikling. Der kan heller ikke skrues ned for højtaleranlægget, fordi alle - herunder også ældre og svagtseende - skal kunne høre de servicemeddelelser, der skal leveres på en station.

Spunsvæggen og indbliksskærmen har forskellige funktioner, hvilket er forklaringen på, at de er opført i forskellige materialer.

Anlægsmyndigheden kan ikke holdes ansvarlig for støj og lugtgener, der skyldes visse passagerers uhensigtsmæssige adfærd, og anlægsmyndigheden har heller ingen beføjelser til at gribe ind. Det må i givet fald være en sag for politiet.

Anlægsmyndigheden anførte, at der ikke er godtgjort noget tab af herlighedsværdi, da ejendommen hele tiden har ligget op til jernbanen. Retssagen om naboejendommen handlede om sælgers manglende oplysningspligt, og man kan ikke bare lægge dommen fra den sag til grund i en sag, der handler om ekspropriation.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at der ikke er indhentet nogen ejendomsmæglererklæring på lodsejernes hus. Man kan ikke lægge ejendomsmæglererklæringen fra retssagen om naboejendommen til grund, da der er tale om en anden ejendom, og der kan være forskel på ejendommene.

Anlægsmyndigheden oplyste, at den jord, der er lagt ud på grunden, er den samme, som lå der i forvejen. Det er en fejl, at det af en underentreprenør er blevet oplyst, at der skulle udlægges harpet muld. Hvis der er stabilgrus i jorden, burdet det have været fjernet.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse, således at erstatningen for ejendomsforringelse for gener som følge af etablering af Station 1 fastsættes til 80.000 kr.

Taksationskommissionen, der tiltræder det af ekspropriationskommissionen om praksis vedrørende erstatning for gener ved et anlægs nærhed anførte, har herved lagt vægt på, at stationen har en dominerende virkning på ejendommen, der overstiger den i retspraksis anerkendte naboretlige tålegrænse.

Endvidere finder taksationskommissionen, at den udlagte jord ved tilbagelevering har forringet kvaliteten af havejord nær stationen. Taksationskommissionen lægger til grund, at der ikke er ydet erstatning herfor af Banedanmark, og tildeler derfor lodsejeren en erstatning på 10.000 kr.

Erstatningen for generne som følge af etablering af stationen fastsættes skønsmæssigt samlet til 90.000 kr.

For udgifter til sagkyndig bistand for taksationskommissionen fastsættes en godtgørelse på 4.000 kr., således at godtgørelsen for udgifter til sagkyndig bistand for såvel ekspropriationskommissionen som taksationskommission andrager 9.000 kr.

Konklusion

For ejendomsforringelse som følge af naboretlige gener	90.000 kr.
For sagkyndig bistand for taksationskommissionen	4.000 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. ekspropriationsproceslovens § 22. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Michael Hansen Jensen

Niels Knud Eriksen

Allan Buch

Poul-Erik Hansen

Maria Kørschen

/ Mikael Primsø

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 med senere ændringer. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Indbringelse for domstolene

Kendelsen 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 ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 1, 2. pkt., skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 15. maj 2024

Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.