Taksationskommissionen for Sjælland mv.

Kendelse

Den 20. november 2024

Sagsnr. 2024-188710

Sagens parter:

Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: adresse1 , 4840 Nr. Alslev

mod

Vejdirektoratet

Taksationskommissionen hjemviser ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet, om lodsejer er berettiget til erstatning for værdiforringelse som følge af naboretlige gener bestående af dominans og forringet udsigt i forbindelse med anlæg af ny Storstrømsbro.

Onsdag den 20. november 2024, kl. 10.00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland mv. på adresse1 , 4840 Nr. Alslev. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, dr.jur. Rasmus Grønved Nielsen, de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer, cand.jur. Susanne Nielsen og landmand Karl Frandsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, administrerende direktør Claus Bo Nielsen og ejendomsmægler og vurderingsspecialist Per Lund Sørensen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Dorte Ellegaard.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland mv. ved e-mail af 24. april 2024 af lodsejer. Lodsejer var til stede under besigtigelsen og udveksling af synspunkter sammen med ejendomsmægler Frederik Bach Petersen fra Danbolig.

Vejdirektoratet gav møde ved landinspektør, chefkonsulent Michael Larsen.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Matr.nr. 1 er en beboelsesejendom beliggende i landzone. Ejendommen har et areal på 1.292 m^2. Ved den offentlige ejendomsvurdering af 1. oktober 2022 blev ejendommen vurderet til 1.050.000 kr., heraf grundværdi 336.600 kr.

Den nye Storstrømsbro er en del af vejstrækningen rute 153, der forløber fra Vordingborg til Rødby samt en del af jernbanestrækningen, der forløber fra Ringsted til Femern Bælt. Broen udføres i henhold til lov om anlæg af ny Storstrømsbro og nedrivning af den eksisterende Storstrømsbro, jf. lov nr. 737 af 1. juni 2015 med senere ændringer. Matr.nr. 1 er ikke blevet berørt af ekspropriationerne i forbindelse med anlæg af ny Storstrømsbro. Broen forventes åbnet for vejtrafik i år 2025 og for togtrafik i år 2027.

Den korteste afstand fra anlægget til boligen er 325 m. Anlægget har på sit højeste punkt en højde på 13,86 m. Herefter reduceres højden på anlægget gradvist indtil den rammer terræn på Falster.

Den 14. september 2023 anmodede lodsejer ekspropriationskommissionen om at behandle spørgsmålet om nærføringsgener herunder dominans fra den nye Storstrømsbro. Lodsejer begrundede anmodningen i, at det nu var muligt at danne sig et visuelt indtryk af, hvordan anlægget vil fremstå. Herudover påpegede lodsejer, at anlægget af flere omgange var blevet udskudt.

Den 12. oktober 2023 rykkede lodsejer for svar og anførte en ny begrundelse for behandling af spørgsmålet om nærføringsgener, før anlægget var færdigmeldt. Lodsejers hustru var uventet gået bort, hvorfor lodsejer skulle sælge sin ejendom. Lodsejer anmodede om en erstatning på 200.000 kr. for værdiforringelse af ejendommen samt 50.000 kr. for gener grundet forsinkelse af anlægget.

Den 13. oktober 2023 svarede Vejdirektoratet på anmodningen. Vejdirektoratet anerkendte, at det fra nogle ejendomme var muligt at danne sig et visuelt indtryk af anlægget, men påpegede, at de ikke anså det for hensigtsmæssigt at behandle spørgsmålet om nærføringsgener, før anlægget er færdigmeldt. Herudover gjorde Vejdirektoratet gældende, at der ved behandling af nærføringsgener *"skal tages endeligt og samlet stilling til både støj, nærhed og dominans for den pågældende ejendom."*

Ved brev af 25. oktober 2023 meddelte ekspropriationskommissionen, at spørgsmålet om erstatning for nærføringsgener fra den nye Storstrømsbro på lodsejers ejendom ville blive optaget til behandling. I brevet stod bl.a. følgende:

"Det fremgår af Vejdirektoratets mail af 13. oktober 2023, at der på nuværende tidspunkt stadig udestår færdiggørelse af en række synlige elementer på broen og vejdæmningen som eksempelvis kørestrømsanlæg og støjskærme. Endvidere er store dele af brokonstruktionen endnu ikke opført. Da broen ikke er færdig, og dermed ikke åbnet for trafik, er der på nuværende tidspunkt ikke mulighed for at opleve det reelle støjniveau fra trafikken.

Med henvisning til de oplysninger der foreligger på nuværende tidspunkt, finder jeg det som udgangspunkt mest hensigtsmæssigt, at spørgsmål om erstatning for støj, nærhed og dominans fra den nye Storstrømsbro i forhold til enkeltejendomme behandles samlet, når broen er færdig.

For så vidt angår ejendommen matr.nr. 1 , adresse1 *, 4840 Nørre Alslev, er jeg dog indstillet på at behandle denne ejendom alene for så vidt angår spørgsmålet om erstatning for dominans fra den nye dæmning. Dette skyldes oplysningen om, at ejendommen påregnes at blive sat til salg på grund af dødsfald, og derfor må forventes fraflyttet inden for kortere tid. Jeg forventer, at ekspropriationskommissionen vil kunne behandle ejendommen i første kvartal af 2024."*

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

- KENDELSE: Udskrift af forhandlingsprotokollen af 22. marts 2024 samt protokoltilførsel af 22. april 2024, 10. hæfte
- KLAGE: E-mail af 24. april 2024 fra lodsejer
- Besigtigelsesforretning: Udskrift af forhandlingsprotokollen af 14. og 15. september 2015, 1. hæfte
- Oversigtsplan af den nye Storstrømsbro af juli 2015
- E-mail af 14. september 2023 fra lodsejer til ekspropriationskommissionen med vedhæftede billeder
- Billede 1 fra august 2011 af lodsejers udsigt
- Billede 2 fra september 2023 af lodsejers udsigt
- E-mailkorrespondance mellem lodsejer, ekspropriationskommissionen og Vejdirektoratet af 20. september 2023 til 25. oktober 2023
- E-mail af 21. marts 2024 fra Vejdirektoratet til ekspropriationskommissionen vedhæftet situationsplan med afstandsangivelser samt 4 tilhørende tværsnit med kote angivelser
- Supplerende bemærkninger fra lodsejer af 8. oktober 2024
- Højesterets dom af 17. marts 1995, sag II 38/1993 og II 4081993 (gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen, Afd. A, 1995, s. 466
- Vejdirektoratets indlæg af 20. november 2024
- Østre Landsrets dom af 18. marts 2016, 12. afd., sag B-342-15 (gengivet i Miljøretlige Afgørelser og Domme 2016, s. 99)
- Video af bl.a. udsigt fra lodsejers grund før anlægget fremvist under forretningen den 20. november 2024

- E-mail af 25. november 2024, inkl. skriftligt indlæg, fra lodsejer til taksationskommissionen
- Diverse kortmateriale

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 22. april 2024. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens bemærkninger og afgørelse af 22. april 2024:

"Efter praksis har ejeren krav på erstatning, hvis generne 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. bygningernes afstand til anlægget, områdets karakter samt ejendommens beliggenhed og karakter. I det omfang generne overstiger tålegrænsen, skal der ydes erstatning for tabet herved. Det følger af praksis, at det ved bedømmelsen af om den naboretlige tålegrænse er overskredet, ikke er afgørende, om der er eksproprieret areal fra ejendommen eller ej.

Det følger endvidere af praksis, at man som nabo til f.eks. et vejanlæg, som udgangspunkt alene har krav på erstatning for den del af værdiforringelsen, som skyldes overskridelsen af tålegrænsen.

Kommissionen konstaterede ved besigtigelsen på ejendommen, at dæmningen, der forbinder den nye bro med Falster og selve broen, på grund af bygningernes placering på grunden er begrænset synlig inde fra beboelsen, men meget synlig fra den del af haven, der vender mod nord ud mod Storstrømmen.

Afstanden fra boligen på ejendommen til nærmeste punkt på anlægget er 325 m. Dæmningens højeste punkt er ved brovederlaget i anlæggets st. 154.3, hvor dæmningen har en højde på 13,86 m. Herfra reduceres højden af dæmningen gradvist på strækningen forbi ejendommen til en højde på 6 m i st. 154.9, indtil den rammer terræn længere inde på Falster.

Kommissionen anerkender, at anlægget af den nye Storstrømsbro ud for ejendommen har forringet udsigten fra ejendommen over Storstrømmen i forhold til tidligere, men efter praksis er bevarelsen af en smuk udsigt som hovedregel ikke et retsbeskyttet gode, der giver en ejer ret til erstatning ved forringelse.

Kommissionen finder på baggrund af besigtigelsen og de fremlagte oplysninger om afstanden fra beboelsen på ejendommen til nærmeste punkt på anlægget samt højden på dæmningen ud for ejendommen, at anlægget ikke har en sådan dominerende virkning på ejendommen, at dominansen fra anlægget overstiger den naboretlige tålegrænse. Kommissionen finder derfor ikke, at ejeren har krav på erstatning for dominans eller forringet udsigt som følge af anlægget af den nye Storstrømsbro.

<u>Sagen afgøres herefter således:</u>

Der ydes ikke ejeren erstatning for værdiforringelse af ejendommen som følge af dominans eller forringet udsigt i forbindelse med anlægget af den nye Storstrømsbro.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17, jf. § 20 og § 21 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023).”

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at der udbetales 200.000 kr. i erstatning for værdiforringelse som følge af naboretlige gener bestående af dominans og forringet udsigt i forbindelse med anlæg af ny Storstrømsbro.

Lodsejeren fremførte til støtte for påstanden i supplerende bemærkninger af 8. oktober 2024 bl.a. følgende:

”Da vi i år 2000 købte ejendommen adresse1 *, var de to afgørende faktorer, at vi*
1: kunne indrette loftsetagen til et godt værelse til vores søn
2: havde en unik udsigt over Storstrømmen til Masnedø og Vordingborg.

Vi kunne have forudset, at der skulle bygges en ny Storstrømsbro på et tidspunkt, men vore forventninger var at, af hensyn til miljøet ville en ny bro blive anlagt uden en ny dæmning, så kystlinjen dermed ville blive ført tilbage til den oprindelige linje før den gamle Storstrømsbro blev bygget.

Den nye dæmning til den nye bro dominerer ca. 80 % af ejendommens tidligere udsigt til Storstrømmen, Masnedø og Vordingborg, og har desuden medført risiko for fremtidige lugtgener, hvilket betyder at ”danbolig” Nr. Alslev, der varetager salgsprocessen, har sat udbudsprisen på ejendommen mindst kr. 200.000 lavere end hvis dæmningen ikke havde været der.

Alle ejendomsmægleres mantra for værdiansættelse af en ejendom er som bekendt: beliggenhed og udsigt til vand.

Ekspropriationskommissionen har afslået mit krav om erstatning for værdiforringelsen. I afslaget blev det fremført, at der ikke er praksis for erstatning ved ødelagt udsigt, og at der ifølge Vejdirektoratet er 325 meter fra ejendommen, og til første dæmningspunkt.
Sidstnævnte er baseret på en tegning/skitse, som Allan Bak Aastrup, Vejdirektoratet, havde mailet til kommissarius inden mødet med mig.
Denne tegning/skitse fik jeg først kendskab til på selve mødet, da tegningen/skitsen ikke var sendt til mig.
Kommissarius havde dermed mulighed for at vurdere materialet inden mødet med mig.

Bortset fra dette, er der ikke en fastsat afstand for dominans, og derfor er begrundelsen med de 325 meter fra ejendommen og til første dæmningspunkt ikke relevant.
Det eneste der er relevant for om der skal ydes erstatning, er den betydning dominansen har for ejendommens værdi.
Og ”danbolig”, Nr. Alslev, har sat udbudsprisen kr. 200.000 lavere i forhold til, at dæmningen ikke havde været der.

Jeg finder derfor, at kommissarius’ begrundelse med, at det er afstanden på 325 meter der har betydning for tålegrænsen, både er forkert og ikke relevant.

[…]

Min vurdering er, at da dominansen af dæmningen har så stor indflydelse på ejendommens værdi, at ejendomsmægleren har sat udbudsprisen mindst kr. 200.000 lavere end hvis dæmningen ikke havde været der, så skal der betales erstatning.
Den lavere udbudspris er en realitet, og en direkte konsekvens af dominansen af den nye dæmning.

Og en værdiforringelse på i hvert fald 200.000 kr. af ejendommen betyder i min terminologi, ***at jeg, den enkelte borger, bliver ramt meget hårdere end højst nødvendigt.***

*Her henviser jeg til Vejdirektoratets beskrivelse vedrørende Ekspropriationskommissionens arbejdsopgaver, som ifølge beskrivelsen bl.a. er, "****at kontrollere, at den enkelte borger ikke bliver hårdere ramt end højst nødvendigt"****.*
Beskrivelsen findes på Vejdirektoratets hjemmeside, og på side 12 i pjecen "Ekspropriation af arealer og ejendomme til statens veje" udgivet af Vejdirektoratet, januar-februar 2011.

Set i relation til Ekspropriationskommissionens kendelse vedr. mit erstatningskrav, har kommissionen fuldstændig ignoreret den arbejdsopgave.

Kommissarius henviser også til ***"at efter praksis er bevarelsen af en smuk udsigt som hovedregel ikke et retsbeskyttet gode, der giver ejer ret til erstatning ved forringelse".***
Allan Bak Aastrup, Vejdirektoratet siger ligeledes, at "en smuk udsigt er et gode, som ikke er grundlovssikret"*.*
Men når man bevidst ødelægger en smuk udsigt, som har en betragtelig indflydelse på værdiansættelsen af den enkelte borgers ejendom, så må det indebære, at der skal betales erstatning.

Jeg kan henvise til, at Højesteret tilkendte erstatning til nogle ejendomme på Johnsens Alle i Thisted på grund af udvidelsen af et kommunalt rensningsanlæg, som medførte betydelige ulemper og værdiforringelse såvel i form af forringet udsigt som i form af risiko for lugtgener m.v.

Hvad angår den omtalte "praksis", henvises der i kendelsen ikke til faktiske eksempler, hvilket formentligt skyldes, at der ikke er mange eksempler på, at der er betalt erstatning for dominans ved vej- eller broanlæg, i modsætning til erstatning ved anlæg af vindmøller.

[…]

I tillæg til ovenstående henviser jeg desuden til transportministerens udtalelser i forbindelse med beslutningen om en ny bro over Egholm.
Ministerens udtalelser i TV2 var, at Vejdirektoratet havde undersøgt mulighederne for forbindelsen så grundigt, som det overhovedet var muligt, men var der alligevel borgere som blev berørt på deres ejendomsværdi, skulle der ***naturligvis*** *betales erstatning.*
Og hvad der er gældende for ejendommene på Egholm, må naturligvis også være gældende for ejendommene på Falster.

Jeg anfører derfor, at argumentet for afslag på krav om erstatning grundet manglende praksis for erstatning ved ødelagt udsigt er i modstrid med transportministerens udtalelser, og at der er praksis for, at der ydes erstatning ved værdiforringelse på grund af dominans.

Det hører til almindelig god opførsel og pli, at man naturligvis tager ansvar for det man ødelægger, og erstatter det.

At gendanne ejendommens udsigt ved at fjerne dæmningen er ikke en samfundsøkonomisk hensigtsmæssig løsning, selvom såvel budget som tidsfrist er langt overskredet,

men at der i det mindste betales en erstatning, som minimum kompenserer værdiforringelsen på 200.000 kr. af ejendommen."

Under udveksling af synspunkter den 20. november 2024 viste lodsejer også en video over området og udsigten fra 2015 udarbejdet af bl.a. lodsejer.

Vejdirektoratet påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Vejdirektoratet fremførte bl.a. til støtte for påstanden i indlæg af 20. november 2024 følgende:

"Som også anført i kendelsen. så er det Vejdirektoratets opfattelse, at man ikke har en grundlovssikret ret til udsigt ud over anden eller tredjemands arealer.

Den naboretlige tålegrænse

Det fremgår af praksis (bl.a. UfR 1999.353 H, UfR 1999.360 H, UfR 1999.598 H, UfR 2002.1 H, UfR 2005.1551 H og UfR 2008.677 H), at der alene er grundlag for at få erstatning for eventuelle ejendomsværdiforringende nærhedsgener, såfremt genepåvirkningerne overstiger, hvad der med rimelighed må påregnes som led i den almindelige samfundsudvikling på trafikområdet

Det som blev slået fast var med dommene fra Højesteret i 1999 var, at der kunne ydes erstatning selvom der ikke blev afgivet areal (ekspropriation) til et anlæg, men også at der ved vurderingen af tålegrænse lægges vægt på:

- *støjniveauet*
- *bygningerne afstand til vejanlægget*
- *trafikintensiteten*
- *områdets karakter, samt*
- *ejendommens beliggenhed og karakter*
- *+ påregnelighed*

Den naboretlige tålegrænse er således en retlig standard, der hviler på en konkret vurdering af ulempernes karakter, væsentlighed og påregnelighed.

Den er en temmelig restriktiv praksis for, hvornår det offentlige er forpligtet til at betale erstatning til lodsejere for nærhed til nye store infrastrukturanlæg, så længe anlæggene sker som et led i den almindelige samfundsudvikling på trafikområdet.

Det fremgår endvidere af praksis, at det - i fald tålegrænsen konkret må anses for overskredet - alene er den del af tabet, der overskrider tålegrænsen, som skal erstattes.

[…]

Som eksempel er medtaget en konkret dom fra Odsherred [MAD 2016.990E], hvor en ejendom mistede sin udsigt mod syd ud over markerne, da lokalvejen ud foran ejendommen blev hævet 3 meter (og fra 15 til 30 meter).

Der blev tilkendt 200.000 kr. af de takserende myndigheder, i forbindelse med retssagen blev der foretaget syn og skøn der vurderede et meget større tab (omkring 1 million) .... og udfaldet af retssagen blev, at den tilkendte erstatning (af taksationskommissionen) blev fastholdt (byrettens dom ændret) for naboretlige gener.

Så hvis der i den konkrete sag er tale om et reelt tab på 200.000 kr., så er det heller ikke det som erstattes, hvis tålegrænsen var overskredet, men der skal en del til for at det sker.

Det er i lighed med Ekspropriationskommissionens kendelse også Vejdirektoratets opfattelse, at der ud fra bl.a. afstand samt også påregnelighed (som også navnes af ejer), og den praksis der nu alligevel er på området, ikke er tale om sådan en situation, at den naboretlige tålegrænse er overskredet - hvorfor der ikke skal tilkendes erstatning."

Herudover påpegede Vejdirektoratet under udveksling af synspunkter den 20. november 2024, at den af lodsejeren henviste Højesteretsafgørelse optrykt i U 1995.446 H ikke er sammenlignelig. Vejdirektoratet gjorde gældende, at de ejendomme, der fik erstatning for nærføringsgener, var noget tættere på anlægget end i denne sag og henviste til et ortofoto af projektet og naboejendommene.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til ekspropriationskommissionens kendelse af 22. april 2024, hvor ekspropriationskommissionen fandt, at gener bestående af dominans og forringet udsigt i forbindelse med anlæg af ny Storstrømsbro ikke overskred den naboretlige tålegrænse, og at lodsejer derfor ikke havde krav på erstatning for eventuel værdiforringelse af ejendommen.

Taksationskommissionen skal vurdere, om generne fra den nye Storstrømsbro overstiger, hvad lodsejeren med rimelighed må påregne som led i den almindelige samfundsudvikling det pågældende sted (den naboretlige tålegrænse). Hvis det er tilfældet, har lodsejeren 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.

Det følger af fast praksis, at der tages stilling til nærføringsgener fra ekspropriationsanlæg, når anlægget er færdigt og taget i brug. Det skyldes, at der skal foretages en samlet vurdering af alle nærføringsgener. Når den nye Storstrømsbro ikke er færdig og taget i brug, kan de takserende myndigheder ikke foretage en forsvarlig vurdering af lodsejers krav. På trods af at det er muligt at danne sig et visuelt indtryk af, hvordan anlægget vil fremstå, er sagen ikke tilstrækkeligt oplyst med hensyn til bl.a. støj- og lugtgener. Taksationskommissionen finder derfor, at det var en fejl, at ekspropriationskommissionen traf afgørelse i sagen på det foreliggende grundlag.

De særlige forhold i sagen, som ekspropriationskommissionen har lagt vægt på, kan ikke føre til et andet resultat. Taksationskommissionen bemærker i den forbindelse, at det står lodsejer som sælger frit for at indgå aftale med en køber om bl.a. fordelingen af en eventuel fremtidig erstatning for naboretlige gener i forbindelse med anlæg af ny Storstrømsbro, der som udgangspunkt tilfalder ejeren af den pågældende ejendom på kendelsestidspunktet.

Taksationskommissionen ophæver på den baggrund ekspropriationskommissionens kendelse og hjemviser sagen til fornyet behandling ved færdigmelding og endelig ibrugtagning af den nye Storstrømsbro. Ekspropriationskommissionen skal i så fald

foretage en konkret og samlet vurdering af alle naboretlige gener påført lodsejerens ejendom, hvorefter deres kendelse vil kunne indbringes for taksationskommissionen igen.

Konklusion

Sagen hjemvises til ekspropriationskommissionen til fornyet behandling.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19, jf. §§ 20 og 21 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.

Rasmus Grønved Nielsen

Susanne Nielsen

Karl Frandsen

Claus Bo Nielsen

Per Lund Sørensen

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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. 386 af 13. april 2023 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 10. december 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

