Taksationskommissionen for Sjælland mv.

Kendelse

Forretning den 14. maj 2025

Sagsnr. 2024-224413

Sagens parter:

person 1 **og** person 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: adresse 1

2600 Glostrup

(Lb.nr. GLK-098)

mod

Hovedstadens Letbane I/S

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for nærføringsgener i anledning af anlæg af letbane på Ring 3.

Onsdag den 14. maj 2025, ca. kl. 15:30 samledes Taksationskommissionen for Sjælland mv. på adresse 1 , 2600 Glostrup. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Thomas Riis, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, forhenværende vurderingsinspektør Preben Thorvig og cand.jur. Susanne Nielsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, landinspektør Erling Rørdam og administrerende direktør Claus Bo Nielsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Inger Juhl Larsen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland mv. af lodsejerne, som var til stede under taksationsforretningen.

Anlægsmyndigheden gav møde ved jurist Anette Pøhl, landinspektør Lotte Andkjær og projektleder Hamanny Adler Knudsen.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, Fuldmægtig, cand.jur. Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 , er en beboelsesejendom beliggende i byzone på 742 m^2. Ved den offentlige ejendomsvurdering af 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til 2.979.000 kr., heraf grundværdi 2.122.000 kr.

Anlæg af letbane på Ring 3 udføres i henhold til lov nr. 165 af 26. februar 2014 (med senere ændringer). I den forbindelse fik ejendommen den 25. september 2018 midlertidigt ekspropriet 27 m^2. Lodsejerne fik ved samme lejlighed en erstatning på 7.500 kr. for brug af midlertidigt arbejdsareal samt tab af beplantning. Ekspropriationskommissionens kendelse blev ikke anket.

Under anlægsarbejderne er fortovet ud for ejendommen blevet hævet med ca. 30-35 cm. Indkørslen på ejendommen er som følge heraf tilpasset.

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

- KENDELSE: Ekspropriationskommissionens kendelse af 11. december 2024, 293. hæfte
- Brev af 8. januar 2025 fra Kommissariatet vedr. berigtigelse af kendelse
- KLAGE: E-mail af 15. december 2024 fra lodsejerne
- Arealfortegnelse nr. 31 med ekspropriationsplan
- Ekspropriationskommissionens kendelse af 25. september 2018, 55. hæfte
- Henvendelse vedr. våd kældervæg – brev af 27. januar 2023 fra KOMOE til lodsejerne
- E-mail af 16. september 2024 fra KOMOE til lodsejerne
- Synspunkter fra lodsejerne: E-mail af 20. oktober 2024
- Tilbud om etablering af omfangsdræn af 4. november 2024 - fremsendt til Taksationssekretariatet den 22. april 2025
- Fremsendelse af billeder – E-mail af 25. november 2024 fra lodsejerne til KOMOE
- Billede 1-7
- Anslået vurdering fra ejendomsmægler Sebastian Nielsen på anmodning fra lodsejerne af 22. november 2024
- Faktura af betalingsvurdering af 22. november 2024 - fremsendt til Taksationssekretariatet den 22. april 2024
- Orientering om anmodning om genoptagelse fra lodsejer til Taksationssekretariatet - E-mail af 19. januar 2025
- Anmodning om genoptagelse til ekspropriationskommissionen fra lodsejerne af 27. januar 2025
- Transaktionsdetaljer for køb af Gardiner af 5. marts 2025 - fremsendt til Taksationssekretariatet den 22. april 2025

- Kreditor meddelelse vedrørende lån til ny bil af 19. marts 2025 - fremsendt til Taksationssekretariatet den 22. april 2025
- Afslag på anmodning om genoptagelse af til lodsejerne fra ekspropriationskommissionen af 3. februar 2025

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens afgørelse af 11. december 2024. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 11. december 2024

"Kommissionens bemærkninger og afgørelse

Kommissionens opgave i denne sag er at bedømme, hvorvidt der foreligger sådanne nærføringsgener i form af indkig fra forbipasserende efter anlægsarbejdet ved ejendommen, at der er grundlag for at yde erstatning for ejendomsværdiforringelse. Dette spørgsmål skal vurderes på baggrund af naboretlige regler.

Kommissionen har i denne sag alene taget stilling til generne ved, at fortovet foran ejendommen er blevet hævet, og hvorvidt dette er erstatningsberettiget i forbindelse med indkig fra forbipasserende. Kommissionen har således ikke taget stilling til forhold, som angår letbanen, når den er i drift.

Efter praksis har ejerne 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 (den naboretlige tålegrænse) er overskredet foretages der en konkret vurdering af, hvorledes forholdet påvirker ejendommen. I det omfang ulemperne fra anlægget overstiger tålegrænsen, skal der ydes erstatning for den del af værdiforringelsen, som skyldes overskridelsen af tålegrænsen.

Kommissionen konstaterede ved besigtigelsen, at indkørsel og fortov er blevet hævet, således at huset nu ligger lavere i forhold til fortovet, og at der således er en niveauforskel.

Kommissionen finder imidlertid ikke, at det hævede fortov har medført et sådant indkig, at den naboretlige tålegrænse kan anses for overskredet. Kommissionen har i denne forbindelse lagt vægt på placeringen og karakteren af huset, der bl.a. har høje vinduer, ligesom terrasse m.v. er placeret på modsatte side af huset.

Sagen afgøres herefter således:

Der ydes ikke ejerne erstatning for værdiforringelse af ejendommen som følge af indkigsgener.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 og § 21 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023)."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at der udbetales erstatning for værdiforringelse som følge af ny, stejl hældning på indkørsel samt fugt- og indbliksgener.

Lodsejerne har under taksationsforretningen den 14. maj 2025 samt i skriftlige bemærkninger af 20. oktober 2024, 15. december 2024 og 27. januar 2025 bl.a. anført følgende synspunkter:

Lodsejerne gjorde gældende, at anlægsarbejdet blev igangsat uden tilstrækkelig varsling, og at dialogen med anlægsmyndigheden har været mangelfuld.

Lodsejerne anførte, at den hævede indkørsel leder regnvand mod huset, at vandet samler sig ved facaden, og at kloakken muligvis er underdimensioneret. Lodsejerne oplyste, at de nu har fugtproblemer i kælderen, og at et omfangsdræn derfor er nødvendigt. Lodsejerne anførte videre, at deres tidligere bil ikke længere kunne benyttes i den stejle indkørsel, hvorfor de har måttet anskaffe en højere bil.

Lodsejerne gjorde gældende, at fortovet er hævet med ca. 32-37 cm, og at forbipasserende nu har direkte indkig i stuen. Lodsejerne oplyste, at de har været nødsaget til at opsætte nye gardiner for at afskærme boligen for indblik.

Lodsejerne anførte, at disse forhold samlet medfører en væsentlig værdiforringelse af ejendommen, idet både indkørselsforhold, indbliksgener og fugtrisiko reducerer markedsværdien.

Lodsejerne ønsker erstatning for værdiforringelsen som følge af den nye indkørsel, indbliksgenerne og øvrige gener, herunder udgifter til afhjælpning af fugt- og afvandingsproblemer.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden har under taksationsforretningen den 14. maj 2025 bl.a. anført følgende synspunkter:

Anlægsmyndigheden oplyste, at projektet er gennemført i overensstemmelse med de godkendte planer.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at det etablerede dræn er udført korrekt og dimensioneret til en 10-års regnhændelse. Anlægsmyndigheden forklarede, at en sagkyndig endvidere har vurderet anlæggets afvanding og ikke påvist fejl ved drænet. På den baggrund fastholder anlægsmyndigheden, at de fugtproblemer, lodsejerne oplever i kælderen, ikke kan henføres til letbaneprojektet.

Anlægsmyndigheden anførte, at fortovet er hævet ca. 30-35 cm som led i projektet, og mener, at indbliksgenerne hovedsageligt skyldes husets oprindelige placering og vinduesudformning.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at projektet ikke har påført ejendommen et måleligt værditab, og mener, at de rejste erstatningskrav savner dokumentation. Anlægsmyndigheden ønsker derfor stadfæstelse af ekspropriationskommissionens afgørelse.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for nærføringsgener i anledning af anlæg af letbane på Ring 3

Lodsejernes påstand, om at anlægsmyndighedens arbejder ved lodsejernes ejendom har medført en fugtig kældervæg i ejendommen på grund af, at indkørslen er blevet hævet, blev ved

brev af 27. januar 2023 fra Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne afvist fra behandling i ekspropriationskommissionen med den begrundelse, at der er tale om et forhold af anlægsteknisk karakter. Taksationskommissionen er enig i dette og bemærke endvidere, at således som sagen er oplyst på nuværende tidspunkt, er der ikke godtgjort en årsagsforbindelse mellem anlægsmyndighedens anlægsarbejder og det af lodsejerne oplevede fugtproblem.

Som rekursinstans for ekspropriationskommissionen skal taksationskommissionen herefter alene tage stilling til det af ekspropriationskommission påkendte spørgsmål, som drejer sig om indbliksgener på grund af det hævede fortov ved ejendommen.

Spørgsmålet er herefter, om indbliksgenerne fra det hævede fortov overstiger, hvad lodsejerne 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. I det omfang ulemperne fra anlægget overstiger tålegrænsen, skal der ydes erstatning for den del af værdiforringelsen, som skyldes overskridelse af tålegrænsen.

Sammenlignet med de nærmest placerede øvrige ejendomme på Vej 1 er lodsejernes ejendom kendetegnet ved at være fremrykket på grunden og således tættere på fortovet og vejen end de øvrige ejendomme. Dette betyder, at der også inden fortovet blev hævet, må antages at have været visse indbliksgener. Det betyder imidlertid også, at indbliksgenerne ved lodsejernes ejendom er blevet forøget forholdsmæssigt mere ved det hævede fortov sammenlignet med de nært placerede ejendomme foran hvilke, fortovet også er blevet hævet. På den anførte baggrund finder taksationskommissionen, at den naboretlige tålegrænse er overskredet, og at erstatning for de yderligere indbliksgener som følge af det hævede fortov skønsmæssigt kan fastsættes til 8.000 kr. til afværgeforanstaltninger i form af gardiner.

Sagen afgøres herefter således:

For afværgeforanstaltninger i form af gardiner	*8.000 kr.*
I alt:	*8.000 kr.*

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse ændres, således at lodsejerne tilkendes erstatning på 8.000 kr. for indbliksgener.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet den 23. august 2022 var 0 %, forrentes erstatningen ikke, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 og 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig	Susanne Nielsen
Erling Rørdam	Claus Bo Nielsen

/ 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, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 24. juni 2025.



Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.